

COMMUNE DE NANS LES PINS

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1540, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tel/Fax : 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr

Sommaire

Préambule.....	page 3
1. OAP «La Garnière»	page 4
2. OAP «Cougourde»	page 10
3. OAP «La Tuilière»	page 17
4. OAP «L'Orge»	page 21
5. OAP «Chamin»	page 26
6. OAP «Hubac de Mourou»	page 31

Préambule

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est codifié par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

L'article L151-6 précise que les OAP «comprennent, **en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables**, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»

L'article L151-7 précise pour sa part que les OAP **peuvent** :

«1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;»

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables juridiquement, **dans une logique de compatibilité.**

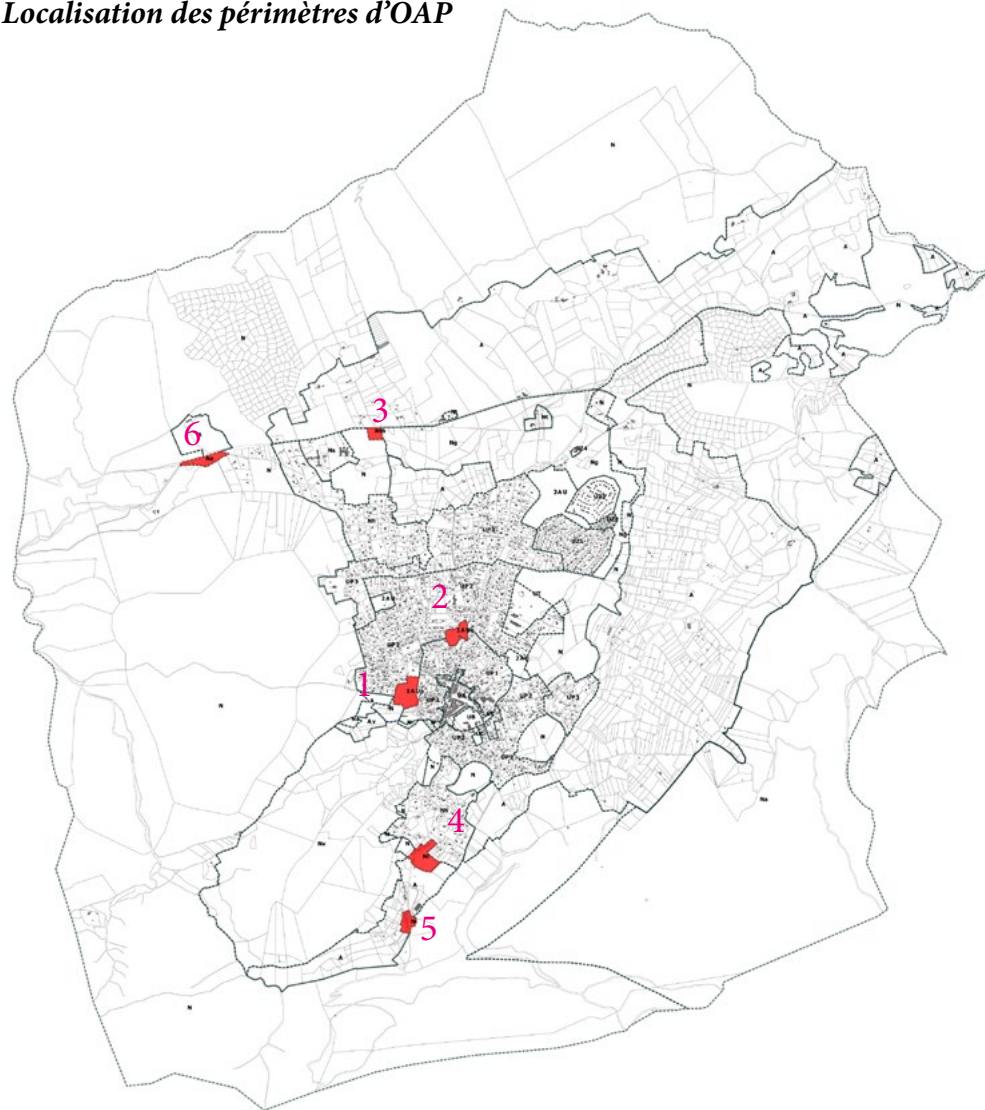
Elles se composent de pièces manuscrites et graphiques et traduisent des ambitions concrètes et opérationnelles sur des secteurs présentant des enjeux particuliers.

Dans le cadre de la révision du PLU, il est défini six secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation :

- 1/ Le secteur dit de la Garnière
- 2/ Le secteur dit de Cougourde
- 3/ Le secteur dit de la Tuilière
- 4/ Le secteur dit de l'Orge
- 5/ Le secteur dit de Chamain

6/ Le secteur dit de l'Hubac de Mourou

Localisation des périmètres d'OAP



1. OAP «La Garnière»

Le secteur de la Garnière se situe en entrée de village Ouest, en bordure Sud de la RD 280 (route de Marseille), en situation d'interface entre les extensions pavillonnaires semi-denses bordant le village à l'Est et les secteurs d'habitat résidentiel de plus faible densité à l'Ouest et au Nord.

Il correspond à un ancien espace agricole, en friche depuis de très nombreuses années et couvre un total de 3,7 hectares.

Bénéficiant d'un accès direct sur la RD 280, le secteur est également desservi par le chemin de la Mantelette et le chemin de Fontvieille, chemins aux tracés Nord-Sud piqués sur la RD 280 et bordant le secteur sur ses franges Ouest et Est.

Le secteur bénéficie également d'une connexion viaire avec le village via la traverse de Fontvieille (barreau Ouest-Est prolongeant le chemin de Fontvieille au Sud-Est du secteur).

Il présente une topographie peu accidentée (structure de glacis), avec toutefois une légère déclivité du Sud vers le Nord (piémont Nord de la Sainte Baume).

Bien qu'inséré dans un environnement urbain dominant, le secteur s'inscrit également dans les grands paysages caractéristiques de Nans les Pins, avec notamment des échappées visuelles sur le massif des Adrets / Mont Aurélien au Nord et surtout l'emblématique Sainte Baume au Sud.



Vue depuis le Sud du secteur d'étude vers le Nord et le massif des Adrets en arrière-plan



Vue depuis la RD280 au Nord du secteur d'étude vers le Sud et le massif de la Sainte Baume en arrière-plan



1. OAP «La Garnière»

De par sa situation en «dent creuse» au sein d'un tissu urbain constitué, le secteur de la Garnière a été identifié depuis longtemps comme un secteur d'enjeux fonciers stratégiques.

Ainsi, les terrains étaient déjà classés en zone d'urbanisation future NA dans les anciens POS de la commune, classement confirmé par le PLU approuvé en 2011 qui avait identifié la zone en zone à urbaniser 1AU, avec en outre :

- un emplacement réservé au bénéfice de la commune sur la totalité du périmètre pour constitution d'une réserve foncière,
- une servitude de mixité sociale imposant un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

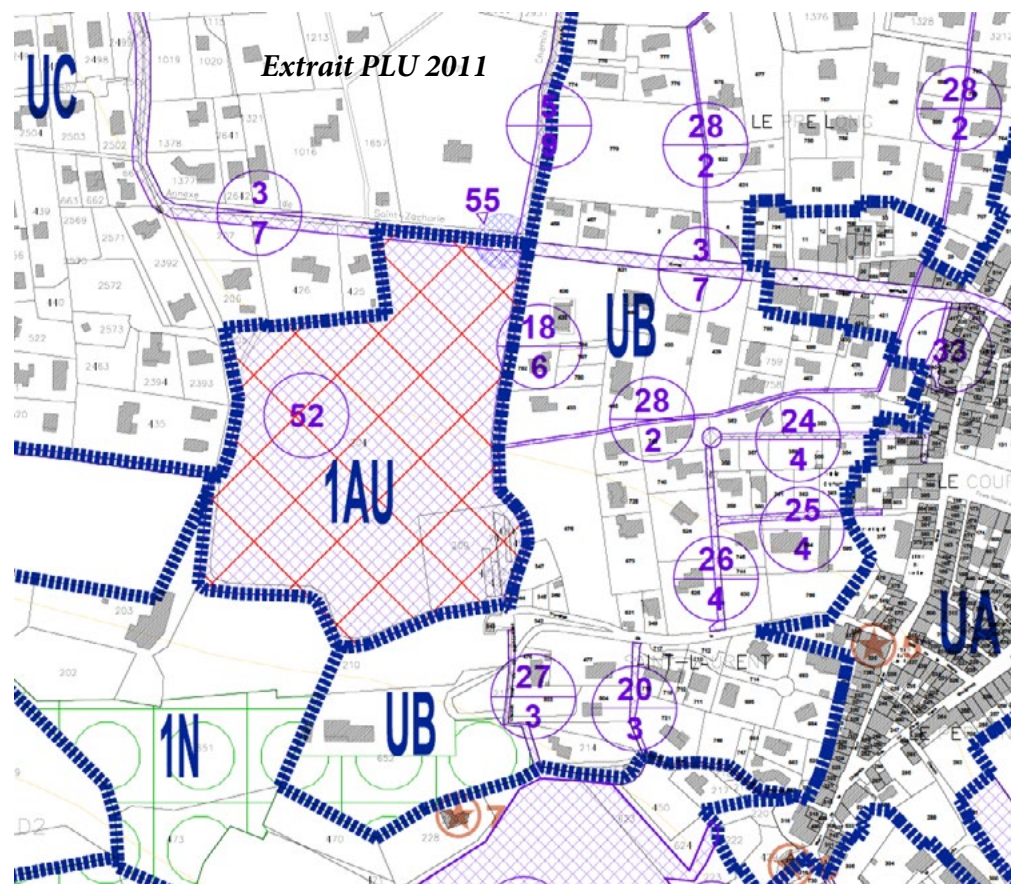
Il est toutefois à noter que cette zone 1AU était dans le PLU approuvé de 2011 une zone AU dite stricte, c'est à dire non règlementée, la définition des dispositions réglementaires (densité, hauteur, etc....) étant renvoyée à une évolution ultérieure du PLU.

Cette zone 1AU est bordée dans le PLU approuvé :

- par une zone UB à l'Est et au Sud-Est, zone résidentielle pavillonnaire de moyenne densité et sur laquelle plusieurs petites opérations d'aménagement se sont développées ces dernières années. Au sein de cette zone, le PLU limite l'emprise au sol des constructions à 20% et la hauteur à 7 mètres, et impose un minimum de 60% d'espaces libres de toute construction et de tout aménagement.
- par une zone UC à l'Est et au Nord, zone résidentielle de plus faible densité. Au sein de cette zone, le PLU limite l'emprise au sol des constructions à 10% et la hauteur à 5 mètres (possibilité à 7 m sur 30% de l'emprise), et impose un minimum de 75% d'espaces libres de toute construction et de tout aménagement.

Au regard de ses caractéristiques et de sa situation, le secteur de la Garnière pose donc des enjeux de première importance :

- enjeux d'aménagement et d'urbanisme : quel projet pour ce secteur qui couvre près de la moitié de la superficie du village de Nans mais qui en est spatialement dissocié ?
- enjeux d'équilibre : quel projet pour ce secteur de dent creuse enserrée dans un tissu urbain à dominante pavillonnaire ?



- enjeux programmatiques : quel projet pour ce secteur au regard des objectifs communaux de développement et de la capacité des équipements publics ?

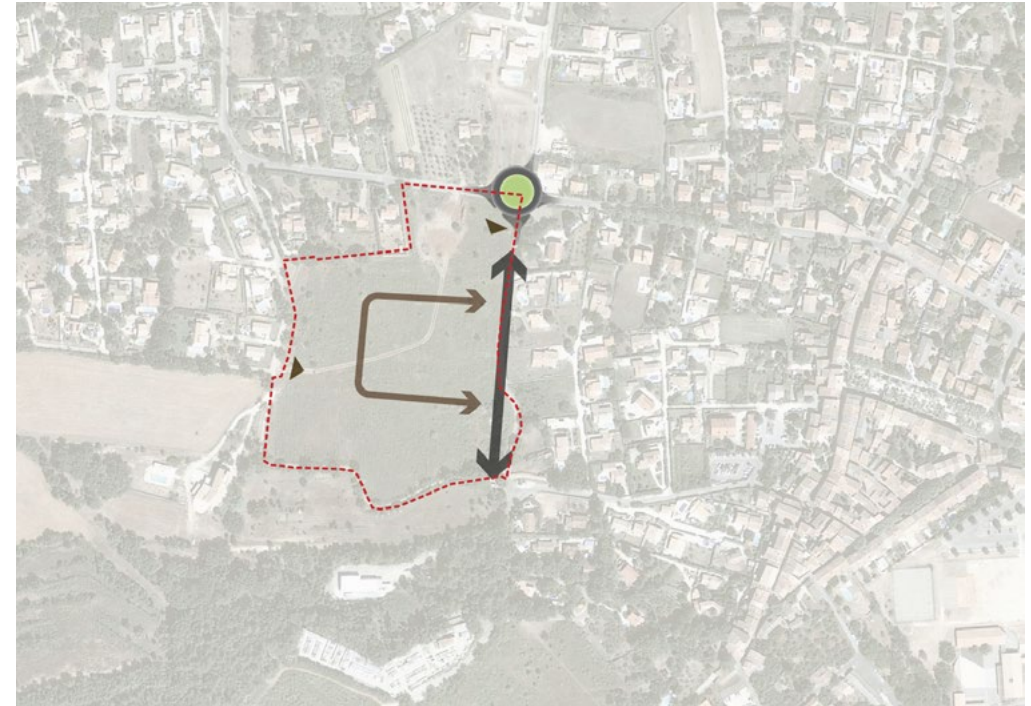
Pour répondre à ces enjeux, des invariants d'aménagement ont été définis et sont déclinés ci-après.

1. OAP «La Garnière»



Principe n°1 : Préserver les vues sur le grand paysage

- Préserver les perspectives visuelles
- Aménagement d'un bâti peu élevé, de type R+1 ou R+2 afin de préserver les perspectives visuelles vers le massif des Adrets au Nord et le massif de la Sainte Baume au Sud



Principe n°2 : Structurer la trame viaire

- Sécuriser l'accès principal au secteur
- Aménager un carrefour sécurisé (plateau surélevé) à l'intersection de la RD280, du chemin de Pierrefeu et du chemin de Fontvieille
- Structurer la trame viaire
- Aménager une voirie primaire et une voirie secondaire de desserte interne
- Rendre perméable le secteur
- Renforcer l'accès existant au niveau du chemin de Mantelette
- Prévoir un stationnement cohérent avec la programmation

1. OAP «La Garnière»



Principe n°3 : Créer un espace public central et une circulation douce

- Créer une centralité
- Aménager une placette centrale (traitement minéral ou végétal, espace vert, fontaine, mobilier urbain,...)
- Rendre perméable le secteur aux circulations douces
- Aménager des circulations accessibles aux piétons, cycles, PMR,...



Principe n°4 : Favoriser l'intégration architecturale et urbaine

- Trouver un compromis entre une certaine densité imposée par les principes du recentrage de l'urbanisation et le contexte d'habitat individuel alentour
- Aménager des logements de type petits collectifs, accompagnés de stationnements et d'espaces verts
- Aménager des logements de types individuels jumelés ou groupés, avec stationnements et espaces verts en frange du secteur et en lien direct avec l'habitat individuel existant
- Réserver des espaces nécessaires au renforcement des équipements publics

1. OAP «La Garnière»

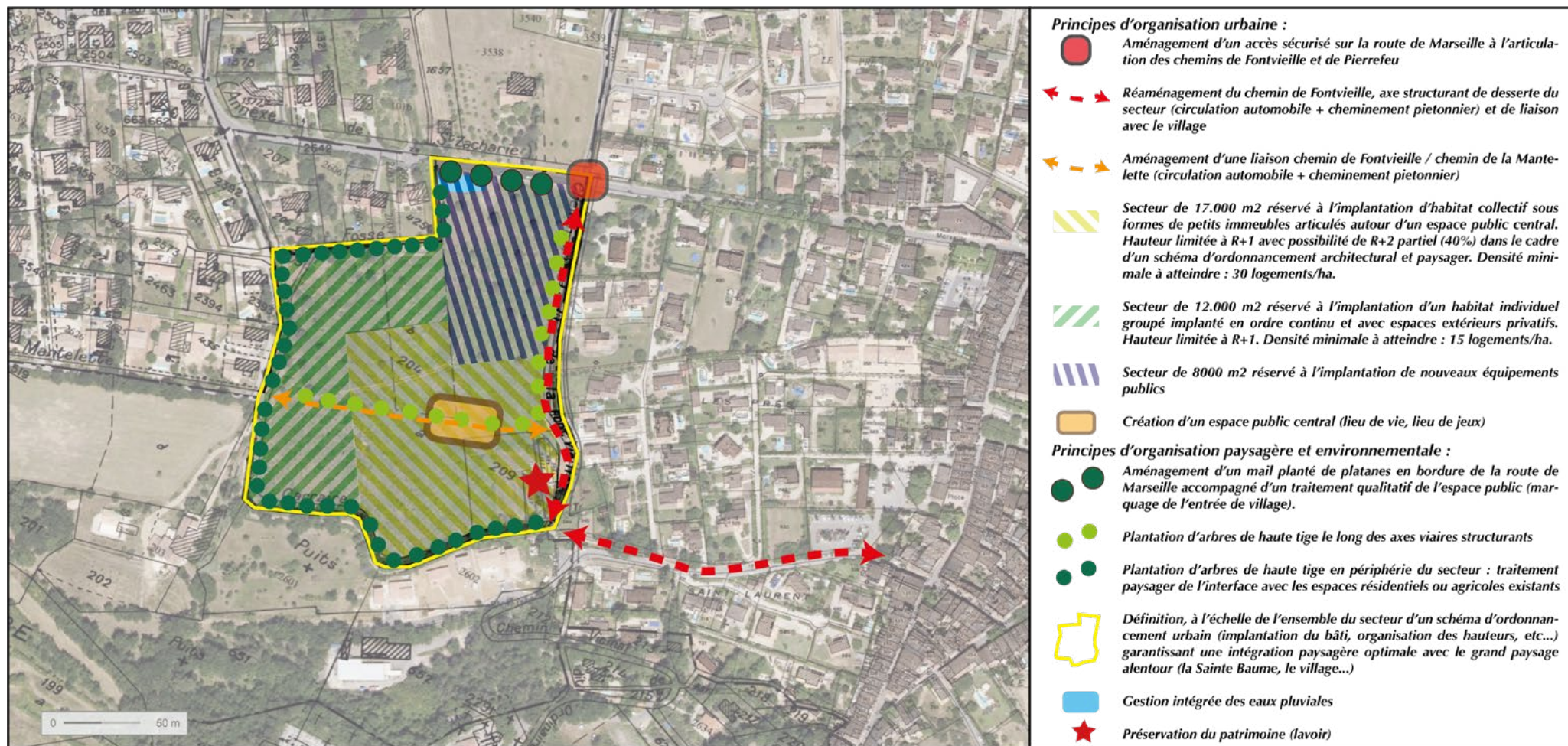
Ces principes d'aménagement sont synthétisés sous forme d'un schéma global définissant des principes d'organisation urbaine et des principes d'organisation paysagère et environnementale.

Ce schéma, présenté ci-dessous, a valeur réglementaire et s'impose aux futurs projets dans un rapport de compatibilité.

Outre les principes d'organisation viaire, il fixe des vocations différenciées des différents secteurs composant le périmètre de l'OAP.

Le secteur le plus important (1,7 ha) et le plus proche du centre villageois est destiné à de l'habitat collectif organisé autour d'un espace public de centralité.

Les contraintes urbaines (proximité d'habitat individuel pavillonnaire) et le nécessaire ordonnancement urbain (préservation des vues sur la Sainte Baume et sur la silhouette du centre villageois) imposent d'y limiter la hauteur à R+1 avec la possibilité d'édifier en R+2 sur 40% de l'emprise des constructions et dans le cadre d'un ordonnancement d'ensemble.



1. OAP «La Garnière»

Ce secteur est destiné, en cohérence avec les orientations du PADD, à diversifier les typologies d'habitat présentes sur la commune en développant une offre en habitat collectif, chaînon manquant du parcours résidentiel sur la commune. L'OAP y impose une densité minimale de 30 logements par hectare.

Le deuxième secteur, spatialement plus réduit (1,2 ha) est destiné à de l'habitat individuel groupé, implanté en ordre continu mais disposant d'espaces privatifs extérieurs. Il assurera une fonction de «tampon» entre l'habitat collectif et l'habitat pavillonnaire situé en frange. Il participera également à une diversification du parc d'habitat de la commune. L'OAP y impose une densité minimale de 15 logements par hectare.

Un troisième secteur de 8000 m² est réservé à l'implantation de nouveaux équipements publics, qui seront à terme rendus nécessaires par le développement communal ou par une réorganisation des équipements existants.

L'ensemble du secteur fait l'objet, en application des dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, d'une servitude de mixité sociale imposant un minimum de 25% d'habitat social à tout programme de logements.

Ces principes d'organisation urbaine sont complétés par des prescriptions paysagères visant notamment :

- à qualifier l'entrée de village
- à préserver le grand paysage, très qualitatif (préservation ds vues sur la Sainte Baume et sur la silhouette du village)
- à garantir une intégration paysagère optimale avec les quartiers résidentiels périphériques.
- à préserver le patrimoine

Enfin, le secteur de la Garnière étant traversé par le tracé du chemin de grande randonnée GR9A inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), la mise en oeuvre de l'OAP devra garantir la continuité de cet itinéraire ou à défaut proposer un tracé de substitution (article L.361-1 du Code de l'Environnement).

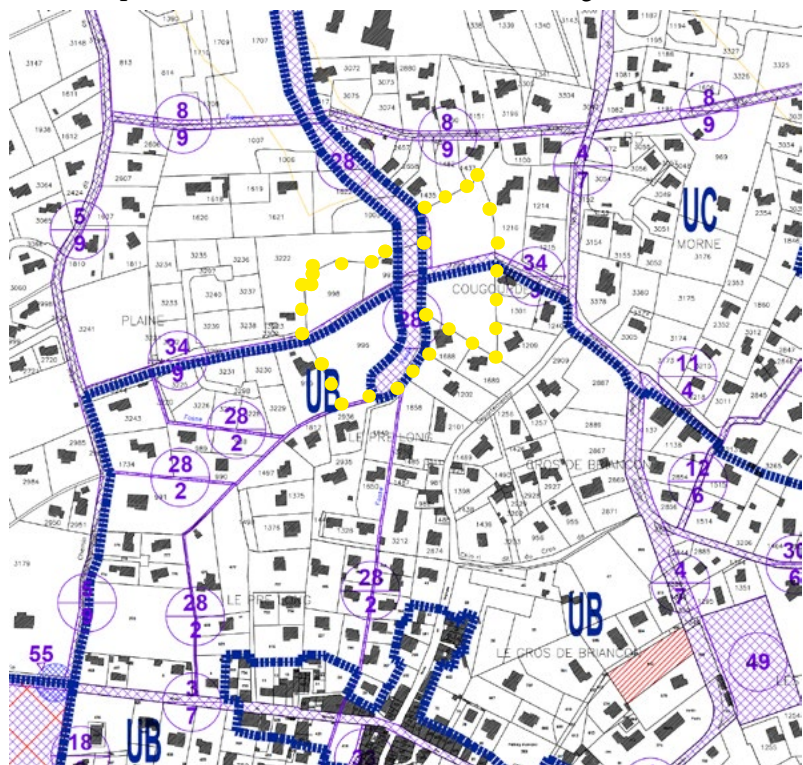
2. OAP «Cougourde»

Le secteur de Cougourde se situe à environ 450 mètres au Nord du centre villageois.

Il recouvre une emprise foncière de 2,2 hectares de terrains en friche, enserrée au sein du tissu pavillonnaire de première et de seconde couronne résidentielle.

Il ne bénéficie en l'état d'aucune desserte viaire direct, son accès se limitant à d'étroits passages via des servitudes.

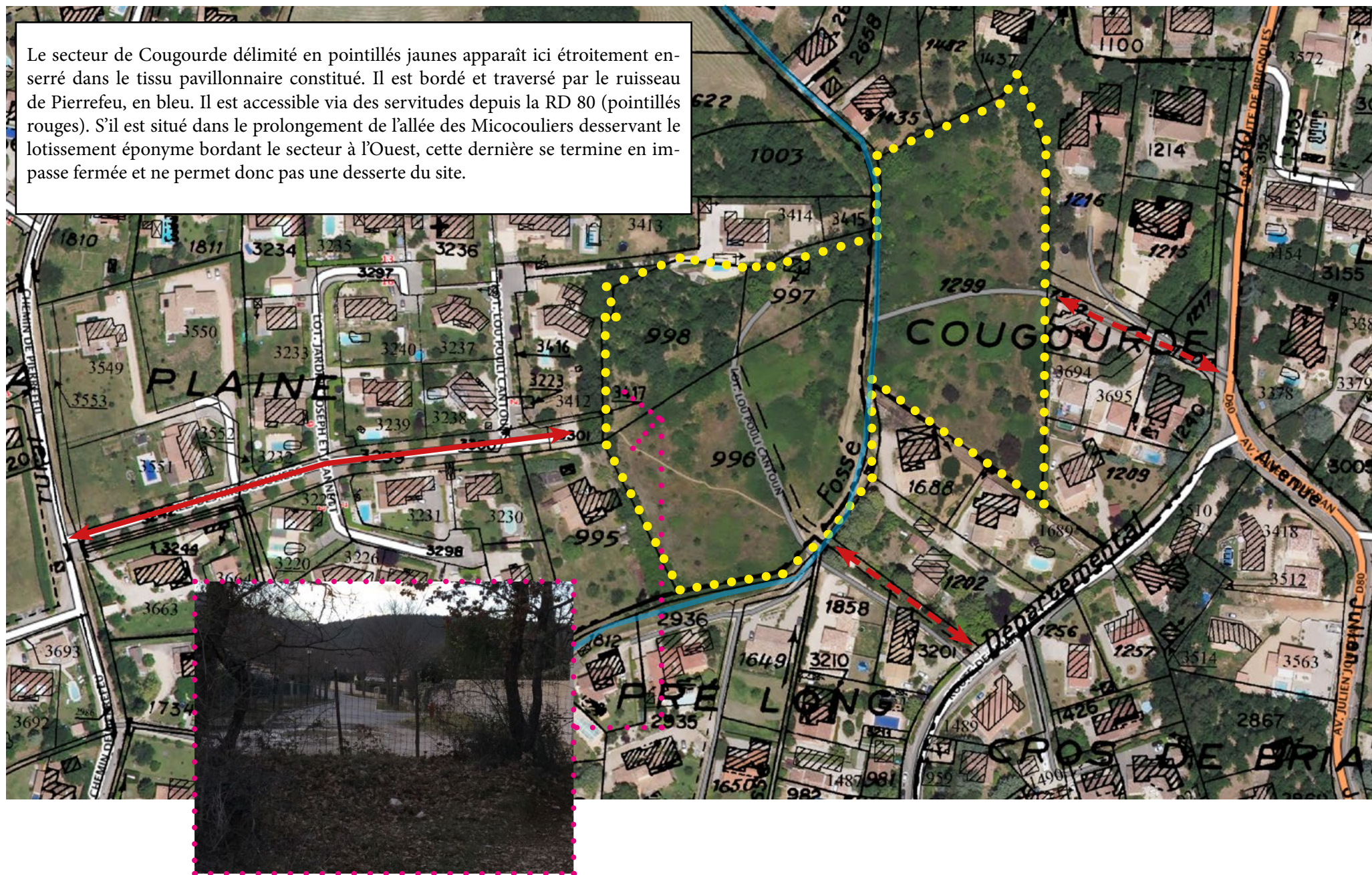
Malgré cette insuffisance de desserte et sa situation enclavée, le secteur avait été classé dans le PLU approuvé en zone UB, zone à vocation d'habitat résidentiel (emprise au sol de 20%, hauteur 7 m). Il faisait également l'objet de deux emplacements réservés, l'emplacement réservé n°28' destiné à l'aménagement paysager le long du ruisseau de Pierrefeu, et l'emplacement réservé n°34, d'une emprise de 9 mètres et destiné à l'aménagement d'une voie



et d'un cheminement piétonnier entre la RD 80 (route de Brignoles) et le chemin de Pierrefeu. Si ces emplacements réservés avaient pour but de désenclaver ce secteur et de le structurer, leur réalisation ne conditionnait pas l'ouverture à l'urbanisation du secteur, ce dernier bénéficiant d'un classement en zone urbaine et pouvant donc être directement urbanisé, indépendamment de l'avancement des équipements publics. **Pour éviter une urbanisation sauvage «à la découpe» de ce secteur, la révision du PLU le reclasse en zone à urbaniser AU, zonage plus conforme à la réalité de la desserte en équipements publics, et y définit une orientation d'aménagement et de programmation.**

2. OAP «Cougourde»

Le secteur de Cougourde délimité en pointillés jaunes apparaît ici étroitement ensermé dans le tissu pavillonnaire constitué. Il est bordé et traversé par le ruisseau de Pierrefeu, en bleu. Il est accessible via des servitudes depuis la RD 80 (pointillés rouges). S'il est situé dans le prolongement de l'allée des Micocouliers desservant le lotissement éponyme bordant le secteur à l'Ouest, cette dernière se termine en impasse fermée et ne permet donc pas une desserte du site.



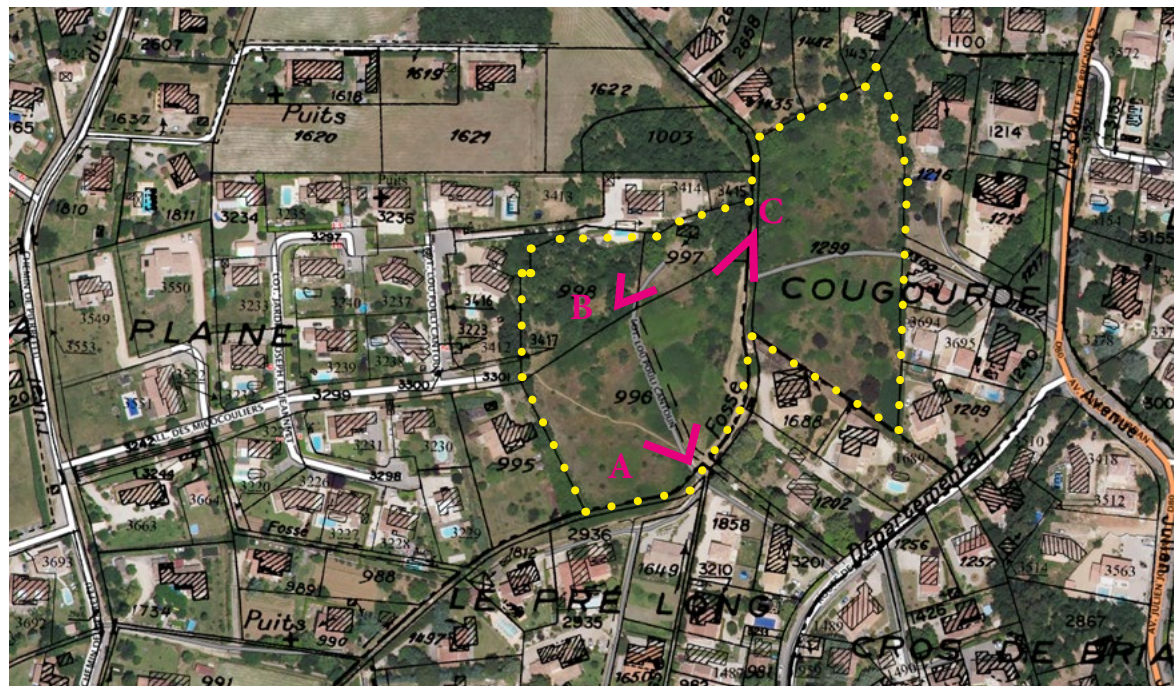
2. OAP «Cougourde»

Le secteur de Cougourde présente une topographie globalement plane (plaine de Pierrefeu) et une occupation du sol très largement dominée par les espaces enfrichés (vue A).

Seule la frange Nord-Ouest, au contact du lotissement adjacent présente quelques boisements intéressants mêlant pins et chênes et un ancien cabanon agricole (vue B).

Le ruisseau de Pierrefeu le borde et le traverse du Sud vers le Nord, dans une logique de colonne vertébrale du site, qui se prolonge au-delà vers la Nord (vue C). Son tracé est toutefois peu valorisé et se limite à un fossé localement busé.

Au delà de ces caractéristiques physiques, le secteur est surtout dominé par son caractère très enclavé au sein du tissu résidentiel adjacent et répond donc aujourd'hui à une logique de terrain vague intra-pavillonnaire.



2. OAP «Cougourde»

Malgré cet état de terrain vague, le secteur s'inscrit dans un grand paysage majestueux, avec en toile de fond Sud :

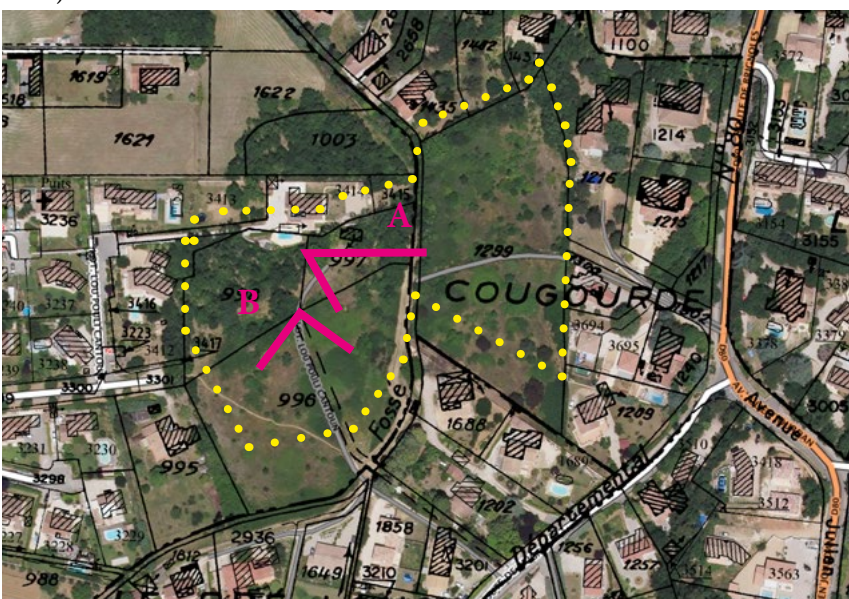
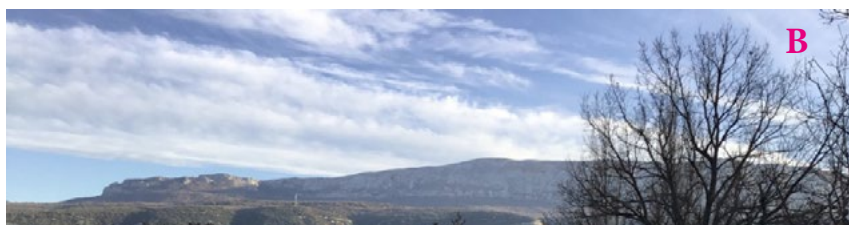
- la linéarité dominante et minérale de la silhouette de la Sainte Baume, arrière plan paysager

- la forêt de la Sainte Baume dont les masses végétales contrastent singulièrement avec les barres minérales et le grand horizon.

L'ensemble du secteur offre des échappées visuelles vers ce grand paysage, le tout composant un cadre d'une grande harmonie.

Cette harmonie apparaît toutefois aujourd'hui localement perturbée par les dynamiques contemporaines de densification pavillonnaire sous forme de «maisons cubes» dont l'architecture et l'ordonnancement urbain contrastent négativement avec les qualités intrinsèques du site (zoom vue B).

L'appréciation de ces impacts négatifs interroge sur les potentialités de densification de ce secteur qui, bien que représentant un ténement foncier conséquent, apparaît *in fine* comme peu apte à toute surdensification (enclavement, environnement pavillonnaire, contraintes paysagères, etc...)



2. OAP «Cougourde»

Au regard de ces caractéristiques de site et des enjeux de composition urbaine et paysagère, les principes d'aménagement suivants ont été retenus :

- envisager une urbanisation semi-dense, évitant toute surdensification (cf exemple ci-contre) en termes d'implantation (caractère nécessairement aéré) ou de volumes, surdensification qui viendrait flotter au sein d'un tissu de dominante pavillonnaire dans un environnement paysager particulièrement sensible.
- organiser l'urbanisation en respectant des lignes de force paysagère, notamment dans l'implantation des constructions et dans les jeux de hauteur du bâti, en évitant tout effet de masse totalement incompatible avec le grand paysage dominant.
- desservir le site par la réalisation d'un véritable accès connecté à la RD 80 et permettant une desserte principale par l'Est.
- prolonger cet accès par un barreau permettant de liasonner avec l'allée des Micocouliers.
- permettre localement une densification maîtrisée et hiérarchisée par rapport aux enjeux de voisinage et de paysage.
- préserver les masses végétales significatives et traiter les interfaces avec les espaces résidentiels préexistants.
- aménager un véritable cheminement piétonnier de promenade sur l'axe du ruisseau de Pierrefeu.
- préserver les fonctionnalités hydrauliques et environnementales du ruisseau de Pierrefeu

Ces principes d'aménagement sont synthétisés sous forme d'un schéma global définissant des principes d'organisation urbaine et d'intégration paysagère.

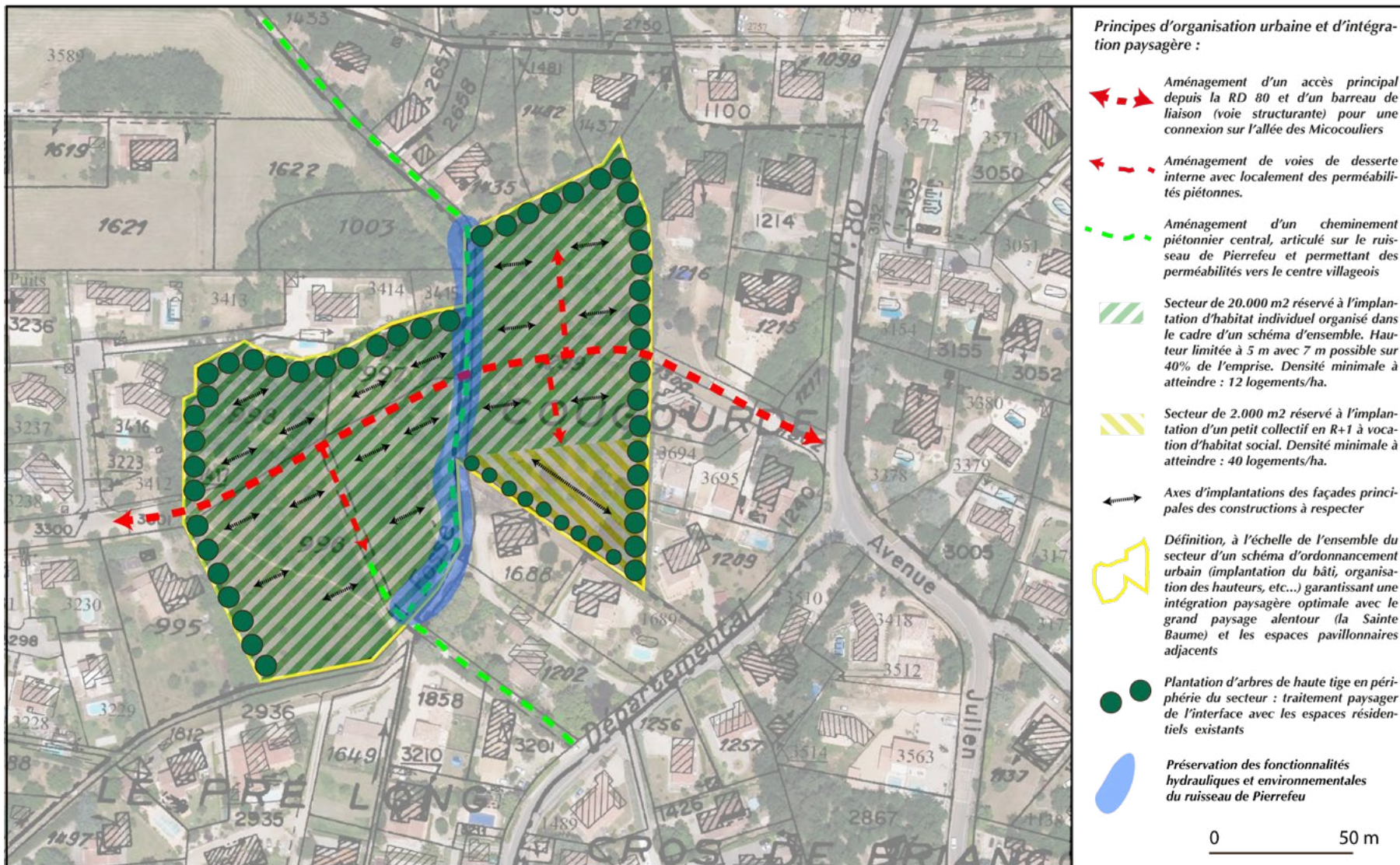
Ce schéma, présenté page ci-après, a valeur réglementaire et s'impose aux futurs projets dans un rapport de compatibilité.



Un exemple à proscrire de densification pavillonnaire contemporaine : implantations anarchiques, négation de l'esprit des lieux, incidences paysagères, mal-être sociétal, etc...



2. OAP «Cougourde»



2. OAP «Cougourde»

Le schéma d'aménagement retenu sur le périmètre Cougourde impose donc la réalisation d'un programme d'ensemble mêlant :

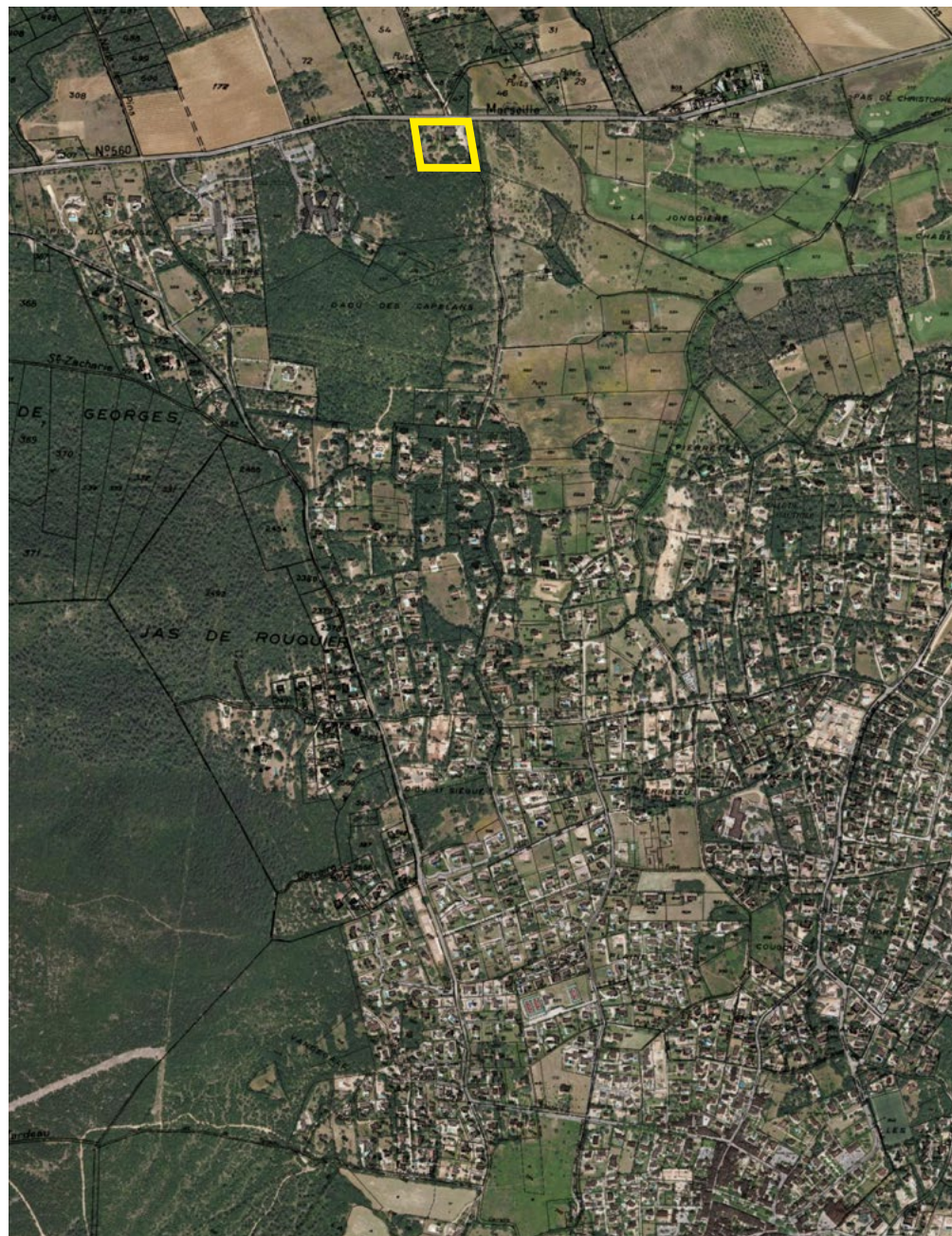
- une primauté d'habitat individuel, qui sera implanté dans le cadre d'un schéma global et qui respectera les principes d'implantation et de distribution définis par l'OAP. De par son enclavement, sa déconnection avec le centre villageois, son environnement pavillonnaire et sa sensibilité paysagère, ce secteur n'apparaît pas propice à une densification importante, ce qui explique ce choix de la primauté d'un habitat individuel. L'OAP y fixe toutefois une densité minimale de 12 logements hectare, soit un doublement par rapport à la densité pavillonnaire moyenne des quartiers alentours. Pour des questions d'intégration paysagère et l'évitement du préjudiciable effet «maison cube), ce secteur n'autorise que du R+1 partiel, sur 40 % de l'emprise au sol des constructions.

- un petit immeuble d'habitat collectif en R+1 sur un emplacement réservé de 2000 m² dans la partie du site la moins paysagèrement sensible. L'OAP fixe sur ce secteur une densité minimale de 40 logements hectare.

L'OAP impose la définition, à l'échelle de l'ensemble du secteur (habitat pavillonnaire individuel + habitat collectif), d'un schéma d'ordonnement urbain (implantation du bâti, organisation des hauteurs, etc...) garantissant une intégration paysagère optimale avec le grand paysage alentour (la Sainte Baume) et les espaces pavillonnaires adjacents.

3. OAP «La Tuilière»

Le domaine de la Tuilière est situé au Nord du village de Nans les Pins, en bordure de la RD 560 (dite route de Marseille). Il correspond à une activité de restauration, traiteur, réception et événementiel (mariage, communions, etc...) existante depuis plus de vingt ans et participant à l'attractivité touristique de la commune. Bordé par des espaces naturels à l'Ouest et au Sud, par le golf de le Sainte Baume à l'Est et par des espaces agricoles au Nord, le domaine s'inscrit dans un environnement qualitatif et profite de sa situation en bordure de la RD 560, axe touristique important, en entrée de la Provence Verte et au sein du PNR de la Sainte Baume. Il est bordé à l'Est par le chemin du Puits de Peyron qui le relie au centre villageois.



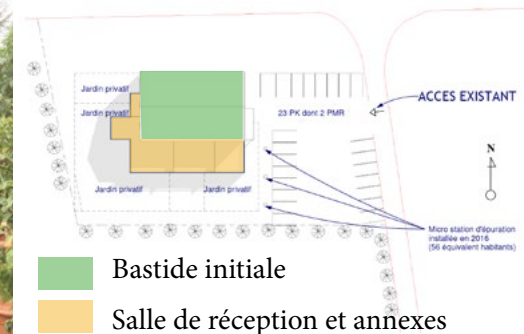
3. OAP «La Tuilière»

Le domaine couvre une superficie de 1 ha avec un accès direct sur la RD 560, un parc de stationnement, une construction principale implantée parallèlement à la RD 560 et en arrière de laquelle est située la salle de réception/restauration, et un parc arboré au sein duquel on rencontre quelques beaux sujets végétaux (cèdres, pins parasol, etc...).

Le domaine bénéficie d'une micro station d'épuration et d'un épandage.



La construction principale correspond à une ancienne bastide à l'architecture provençale affirmée, avec une façade en R+1 côté Nord, et une façade en R+2 côté Sud en aplomb de laquelle ont été rajoutés les éléments de structure correspondant à la salle de réception/restauration. Le tout couvre une emprise au sol de 650 m².



3. OAP «La Tuilière»

Le domaine est confronté à différents problèmes qui nuisent à l'optimisation de son fonctionnement :

- la cohabitation en un même lieu de l'activité festive (salle de réception) et de la fonction d'hébergement dans la bastide pose un double problème de cohabitation et de sécurité
- difficulté de répondre aux nouvelles normes des Etablissements Recevant du Public (ERP) dans des locaux vieillissants
- pas de possibilité de mise aux normes Personnes à Mobilité Réduite (PMR)
- insuffisance de l'actuel parc de stationnement

Dans le PLU approuvé (cf extrait ci-contre), le domaine de la Tuilière faisait l'objet d'un sous-secteur 2Nd Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) exclusivement réservé à des équipements à vocation touristique (restauration et hôtellerie). Dans ce secteur le PLU autorise exclusivement les constructions, installations et aménagements liés aux activités d'équipement touristique (restauration, hébergement et leurs annexes) et les extensions des constructions existantes, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités touristiques admises dans le secteur et qu'elles soient limitées à 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU.

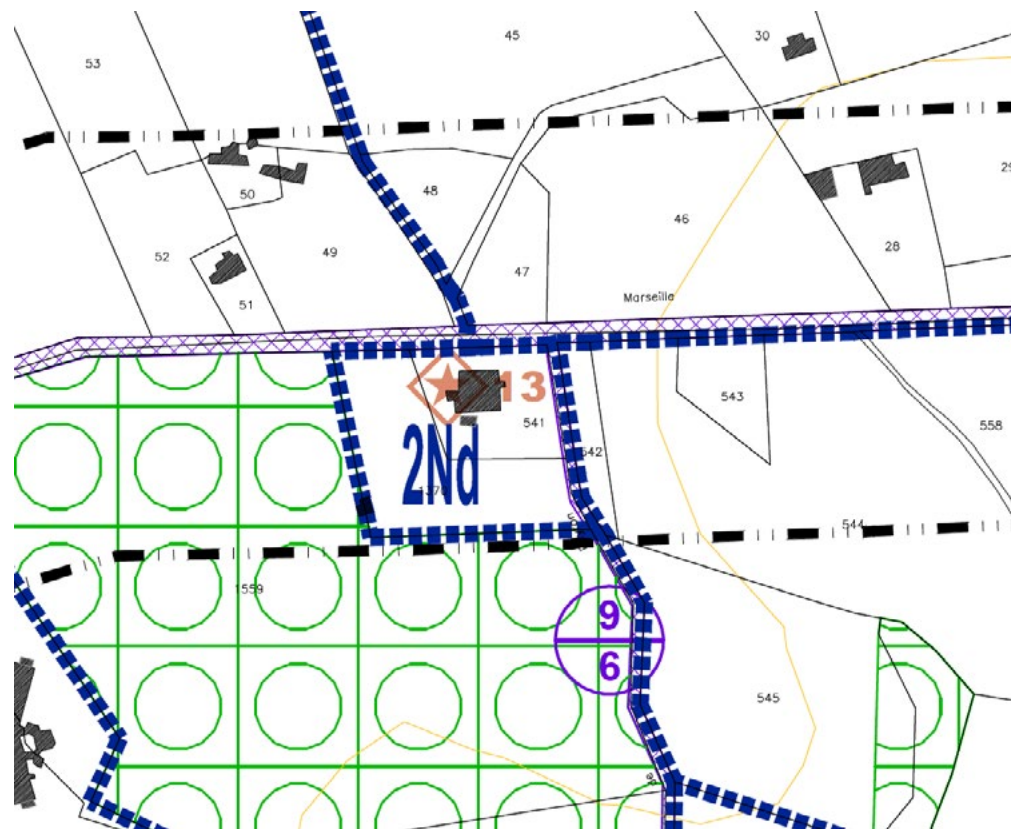
Le PLU identifiait également la bastide de la Tuilière au titre du patrimoine bâti, en application des dispositions de l'ancien article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

Afin d'optimiser le fonctionnement du domaine, son propriétaire a dans le cadre de la concertation publique relative au PLU fait part de son projet :

- de construction d'une nouvelle salle de réception/restauration d'une surface de plancher de 600 m² et physiquement comme fonctionnellement dissociée de la Bastide, projet déjà autorisé par les dispositions du PLU approuvé.
- de changement de destination des surfaces de plancher existantes de la bastide et de l'actuelle salle de réception afin d'y réaménager, sans extension de la surface de plancher et sans modification substantielle des bâtiments, des meublés destinés à un hébergement touristique ou professionnel de courte ou moyenne durée.

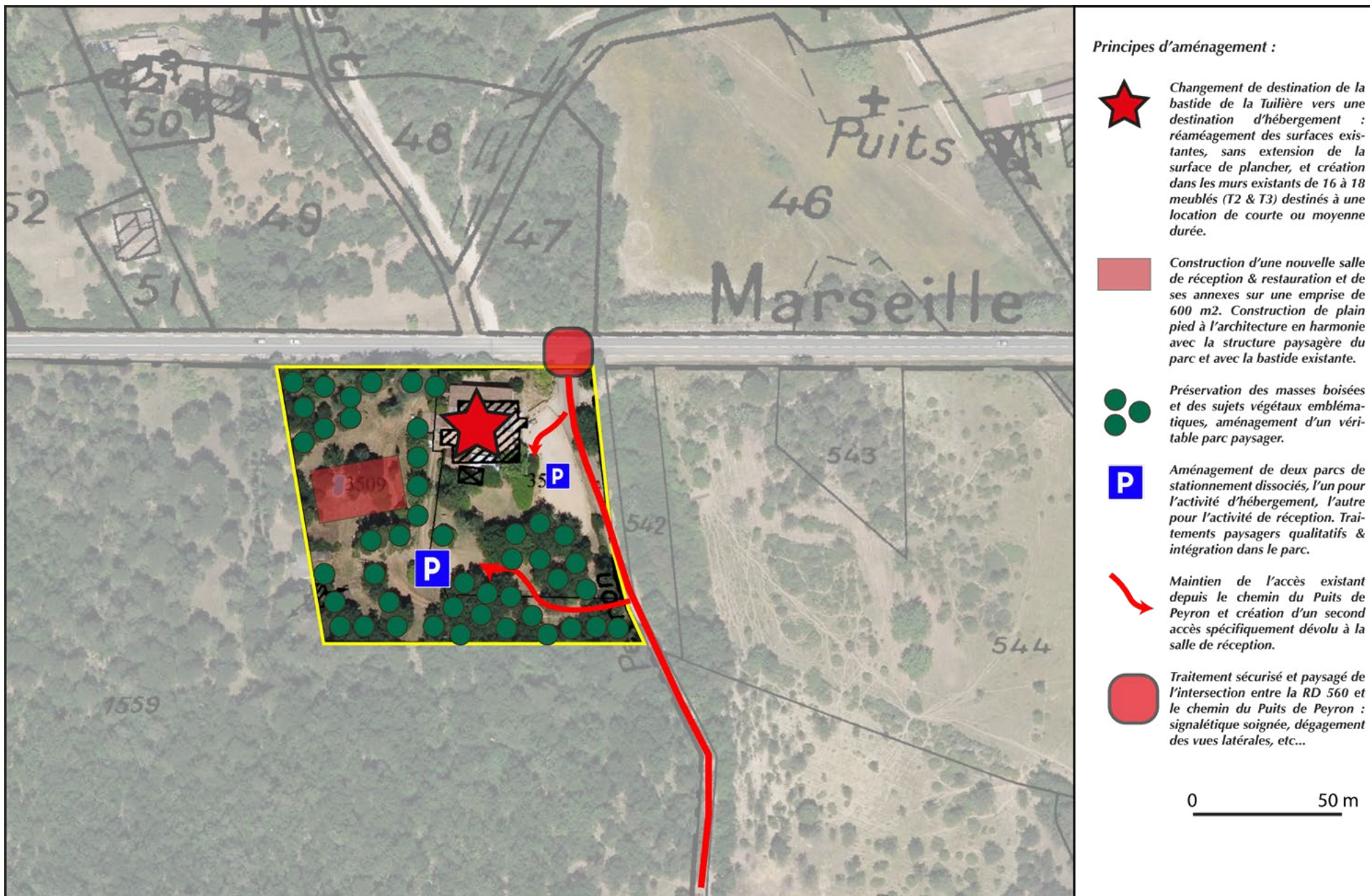
Ces projets apparaissant en cohérence avec les orientations définies par la commune au travers de son PADD, ils ont été étudiés au travers de la présente OAP qui vient définir un schéma d'aménagement présenté page ci-après.

Ce schéma a valeur réglementaire et s'impose aux futurs projets dans un rapport de compatibilité.



Il vise à compléter les dispositions réglementaires du PLU qui définissait déjà un zonage spécifique pour des activités touristiques mais qui interdisait le changement de destination des surfaces de plancher existantes vers une fonction d'hébergement.

3. OAP «La Tuilière»



4. OAP «L'Orge»

Le secteur de L'Orge se situe à 1,2 km au Sud du village de Nans les Pins, en continuité des quartiers résidentiels de Jas de Boyer et de Saint-Esprit.

Ce site s'appuie sur les piémonts de la butte de Mandelieu. Au sommet de la butte, dominant les ruines du château de Nans-les-Pins, datant de l'époque médiévale. Chargées d'histoire, ces ruines constituent une trace du passé et une partie du patrimoine nansais. Le périmètre du site classé du Vieux Nans borde le secteur de l'Orge

Le domaine est orienté vers le Sud-Est, en direction du massif de la Sainte-Baume et bénéficie d'une perspective privilégiée sur le massif, dans un environnement paysager très qualitatif. Il est desservi par le chemin de la Taurelle qui prolonge la RD 80 vers le fonds du vallon de l'Orge, en direction des sources de l'Huveaune et est situé sur le tracé de l'ancien chemin des Roys, cheminement historique de montée vers la Sainte Baume et de ses lieux de culte.

Cette situation privilégiée et cet environnement paysager très qualitatif expliquent l'ancienneté de la fréquentation touristique du site. Dès le début du XX^{ème} siècle le «Grand Hôtel de Lorges» est édifié sous forme d'un vaste bâtiment à l'architecture bien caractéristique et à vocation d'accueil et d'hébergement touristique.

Cette fonction touristique perdurera durant toute la première moitié du XX^{ème} siècle.

Vers 1910



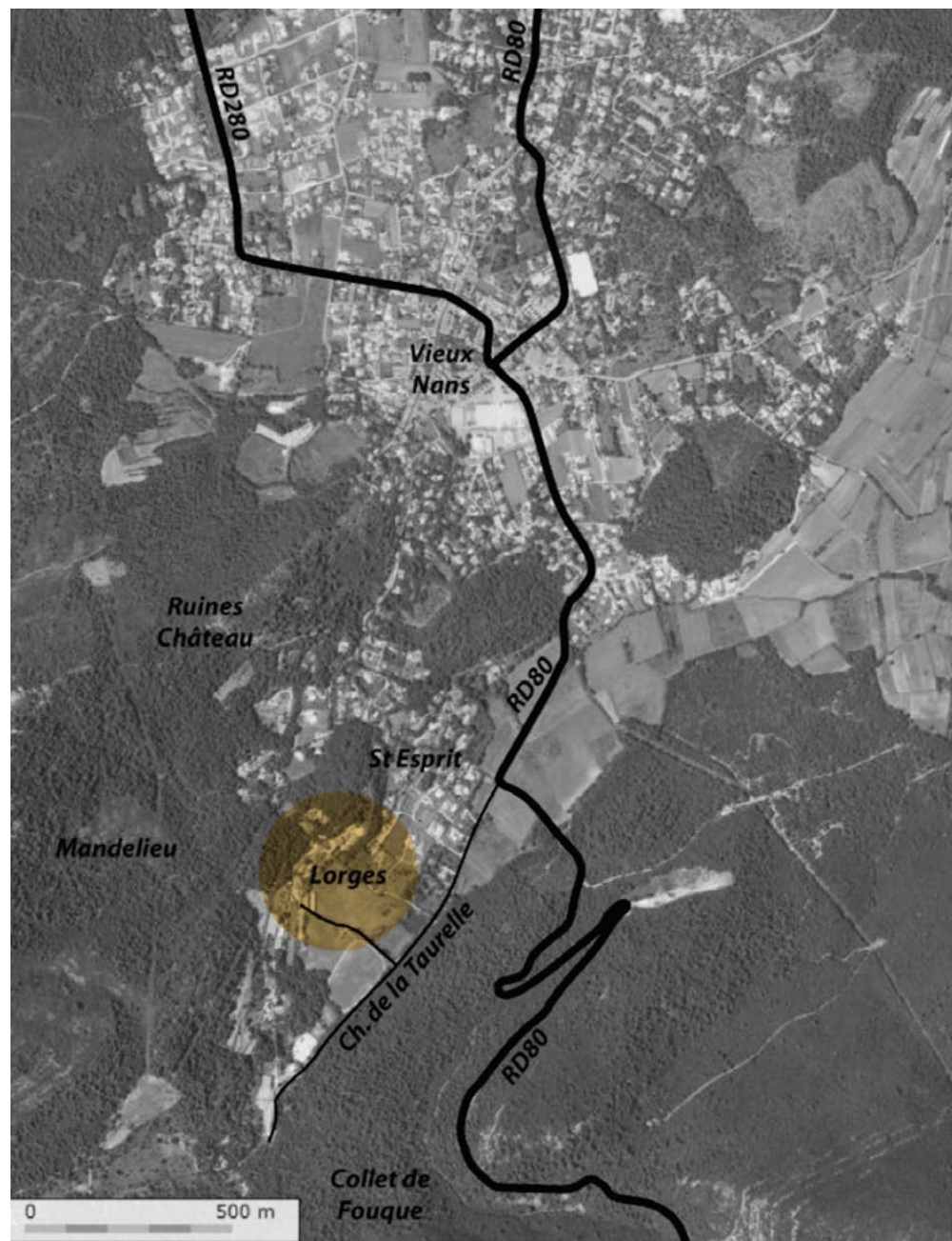
Vers 1910



Vers 1938



GRAND HOTEL DE LORGE (550° ALT)
A NANS-LES-PINS - TELEPHONE N° 3 NANS
FAÇADE DOMINANT SUR LA CHAÎNE DES MONTAGNES DE LA SAINTE-BAUME



4. OAP «L'Orge»

Dans la seconde moitié du XX^{ème} siècle, la fonction touristique disparaît au profit d'une destination sanitaire avec l'installation d'un centre de cure respiratoire. Le bâtiment initial est complété sur son flanc Est par un bâtiment d'architecture contemporaine et très caractéristique des établissements de santé (photos ci-contre).

Le tout forme aujourd'hui un ensemble important de 3200 m² d'emprise bâtie, en R+2 (bâtiment initial) et R+4 (extension contemporaine).

Cette emprise bâtie s'inscrit dans un parc paysager dominé par les ruines du Vieux Nans et ouvert vers le Sud sur le massif de la Sainte Baume, le tout formant un ensemble paysager de très grande qualité.



Ruines du Vieux Nans

Bâtiment Belle Epoque
(Grand Hôtel de Lorges)

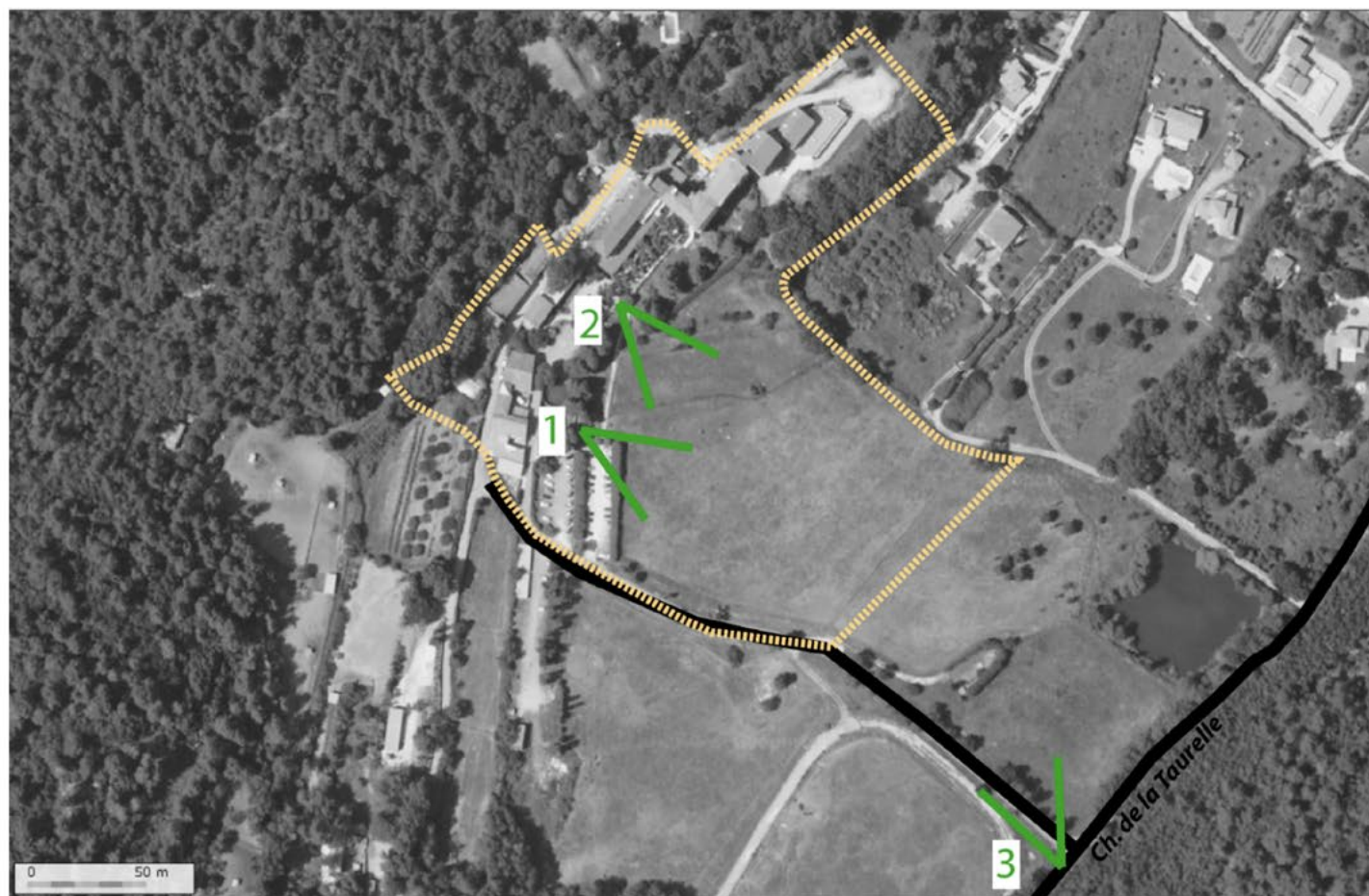
Extension contemporaine
(centre de cure respiratoire)



4. OAP «L'Orge»

Le site de L'Orge bénéficie d'un cadre paysager d'une grande qualité, le rendant davantage attractif pour ses percées visuelles, que pour ses qualités bâties. Circonscrit au Nord par la butte de Mandelieu et les ruines du château, et au Sud par le massif de la Sainte Baume, le site profite d'une ambiance de calme et de sérénité.

Le corps bâti étant implanté sur les piémonts de la butte, il surplombe plusieurs plans paysagers : des espaces dégagés, ponctuellement rythmés par des allées arbustives, un fond de vallée densément arboré, les pentes de la Sainte Baume et leurs chênaies et la roche calcaire de la Sainte Baume en arrière plan.



4. OAP «L'Orge»

Avec la fermeture annoncée au début des années 2010 du centre respiratoire, a été soulevée la question du devenir de ce site, de propriété privée.

A la fin de l'année 2011 la commune a initié une procédure de révision simplifiée du PLU afin de permettre une reconversion du site et de ses emprises bâties.

Dans le cadre de cette révision simplifiée est alors défini un programme de renouvellement prévoyant :

- la reconversion d'une partie des emprises bâties (ancien hôtel) dans une destination hôtelière, le projet prévoyant un programme de 30 chambres et huit appartements meublés pour des locations de moyenne durée
- la reconversion des emprises bâties hospitalières dans une destination d'habitat, avec un réaménagement interne global pour la création en lieu et places des anciennes chambres de 35 appartements
- le maintien en l'état du parc paysager, avec divers aménagements (piscine, stationnement) en lien avec la nouvelle vocation du site et de son bâti.
- le maintien des anciens bâtiments annexes en locaux techniques divers.

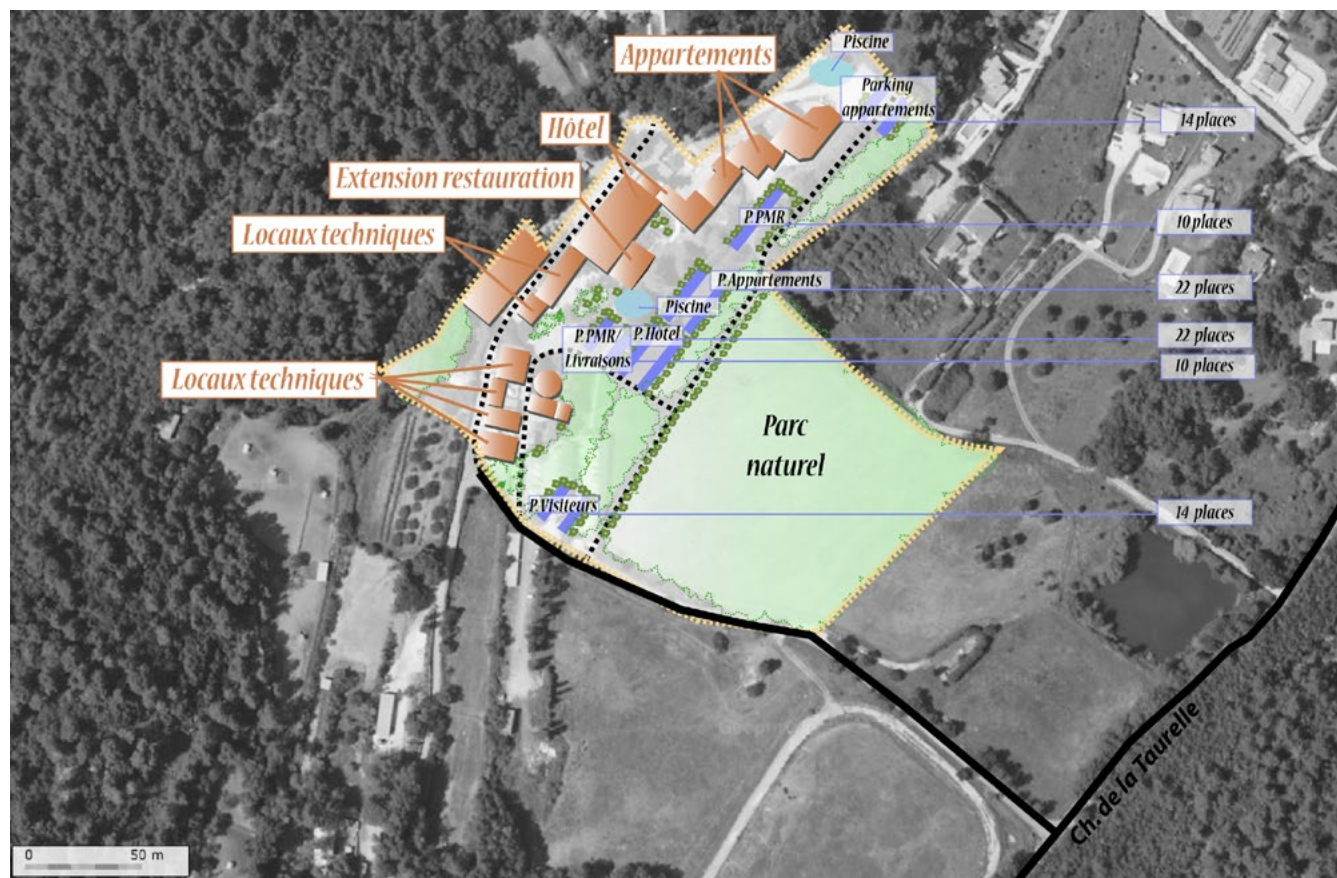
Ce programme ne prévoyait pas de nouvelles créations de surfaces de plancher à l'exception à l'exception d'une extension très limitée pour une fonction de restauration en lien avec l'hôtel, l'objectif étant concentré sur une réaffectation des surfaces existantes.

Il sera traduit au travers de la révision simplifiée du PLU dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation dont le schéma d'aménagement synthétique est reproduit ci-contre.

La révision simplifiée sera approuvée le 10 avril 2013.

Elle fera l'objet d'une modification mineure au travers d'une modification du PLU approuvée en avril 2017 (modification n°4). Dans le cadre de cette modification les locaux techniques situés en entrée de site devenaient destinés à une fonction d'habitat.

Bien qu'ayant fait l'objet d'importants engagements de la part de la commune comme des porteurs de projet (dépôt et obtention des PC), et malgré une pré-commercialisation encourageante, ce programme s'est toutefois avéré au fil du temps difficile à mettre en oeuvre du fait notamment des importants engagements financiers qu'il suppose. Il a notamment achoppé sur sa composante hôtelière, les évolutions touristiques récentes (Air B&B, etc...) rendant ces projets de plus en plus difficiles à mettre en oeuvre.



4. OAP «L'Orge»

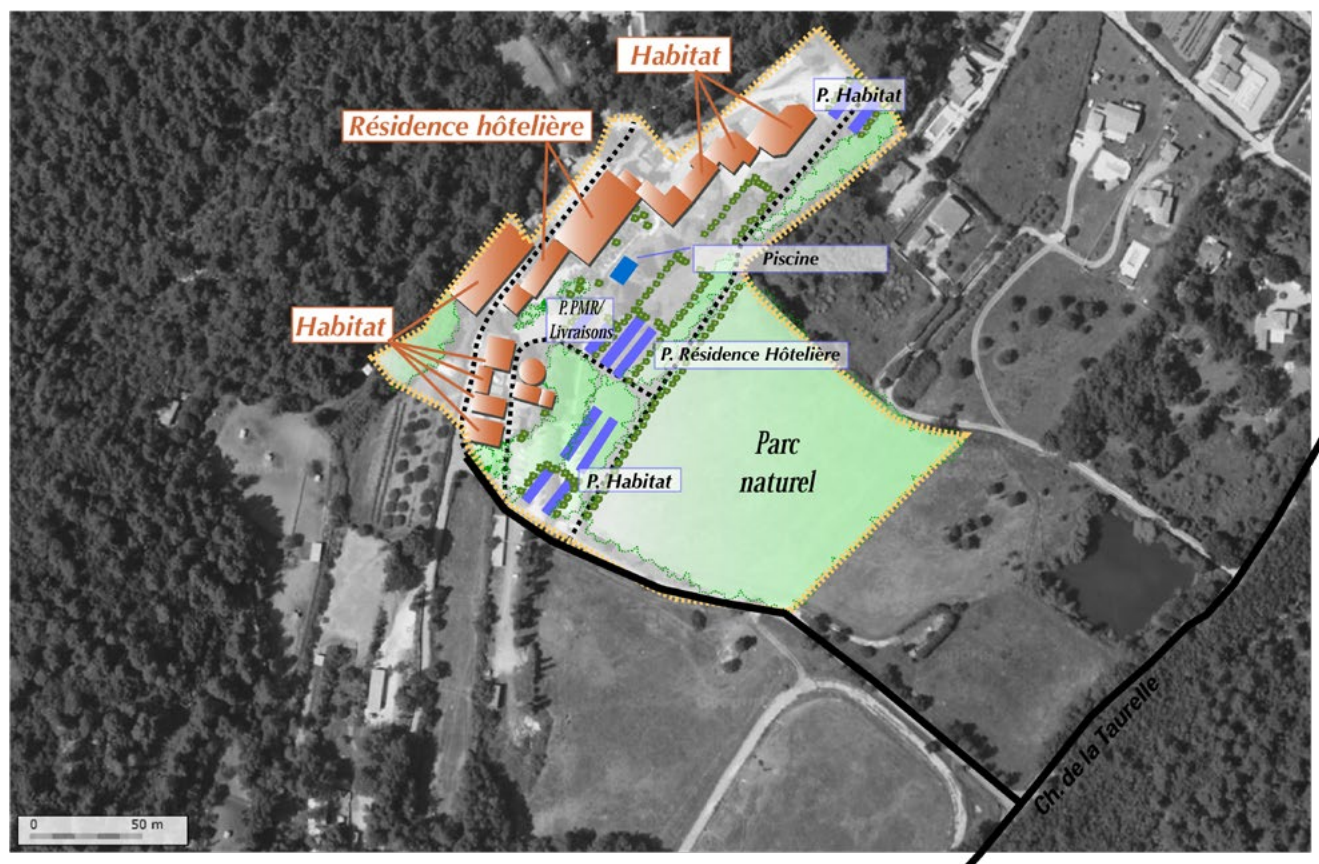
Bien que difficile à mettre en oeuvre et malgré les importantes détériorations apportées au site au fil du temps depuis sa désaffectation (vol, vandalisme, squat, etc...), ce projet de renouvellement urbain dans cette enveloppe bâtie reste aujourd'hui soutenu par ses porteurs et par la commune.

Au regard des enseignements des dernières années, le programme de renouvellement urbain s'oriente aujourd'hui davantage vers une résidence hôtelière avec services que vers une hôtellerie traditionnelle pour laquelle ne se dégage pas de faisabilité économique. En lieu et place des trente huit chambres d'hôtel programmées, le projet prévoit désormais la création de 30 appartements meublés, chacun en capacité d'accueillir une famille de 4 à 5 personnes, en parfaite autonomie (cuisine, etc...).

Ce changement programmatique ne remet nullement en cause le reste du projet, avec notamment la transformation de l'ancien bâtiment hospitalier et des bâtiments en entrée de site dans une destination d'habitat (appartements), le maintien du principe de renouvellement urbain, et la protection/valorisation du parc paysager.

Aussi, le schéma de principe de l'OAP initiale est redéfini avec des adaptations mineures et présenté ci-dessous.

Ce nouveau schéma a valeur réglementaire, se substitue à l'OAP initiale, et s'impose aux futurs projets dans un rapport de compatibilité.



Au regard de sa situation à proximité du massif forestier situé au vent du projet, ce dernier devra, pour sa mise en oeuvre opérationnelle, être accompagné par l'accomplissement des obligations légales de débroussaillage telles qu'imposées par la réglementation applicable au département du Var.

Enfin, le secteur de l'Orge étant traversé par le tracé du chemin de grande randonnée GR9A inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), la mise en oeuvre de l'OAP devra garantir la continuité de cet itinéraire ou à défaut proposer un tracé de substitution (article L.361-1 du Code de l'Environnement).

5. OAP «Chamin»

Le secteur de Chamin se situe au Sud du village, au fond du vallon de L'Orge.

Depuis 1963 y est implanté une activité industrielle, l'usine Sermax (anciennement Le Tigre). Cette usine fabrique des outils de serrage et est le leader français en la matière.

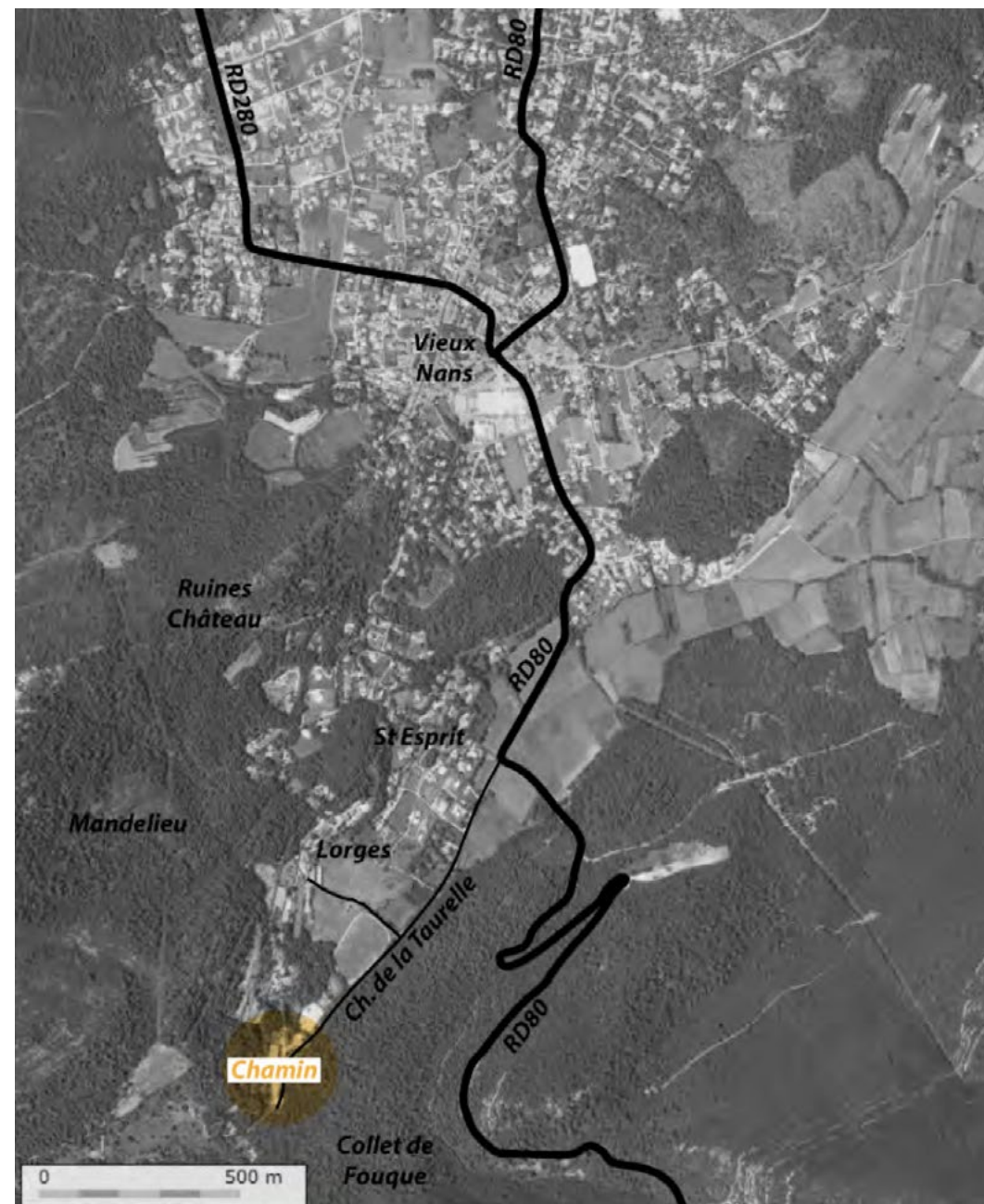
Elle dispose d'un parc de plus de 160 machines traditionnelles ou à commande numérique. Nécessitant un savoir-faire pointu, l'entreprise a développé un panel important de disciplines : Fonderie alliage, Tribo-finition, Injection plastique, Découpage, Forge, Emboutissage découpage, Soudage TIG, MIG, étincelage, électrique, Traitement de surface Epoxy/Polyester, Coupe, Usinage, Assemblage, Prototypage, etc....

Pour assurer la production, l'entreprise compte près d'une quarantaine de salariés, dont une partie habite le territoire communal, et est une des rares activités industrielles de la Provence Verte.

L'usine est installée en bordure du chemin de la Taurelle juste avant la fin du tracé carrossable de ce dernier et sa transformation en cheminement piétonnier vers les sources de l'Huveaune.

Ce secteur a été mis sous les feux de l'actualité au printemps 2019 suite à une surfréquentation touristique du site des sources de l'Huveaune, surfréquentation massive, spontanée, et dégradante générée par un message et des photos sur un réseau social et ayant fait le «buzz»... Depuis lors, la commune a limité l'accès au chemin de la Taurelle aux seuls ayants-droits.

Un village varois envahi de touristes après un post sur Facebook, les autorités s'alarment



5. OAP «Chamin»

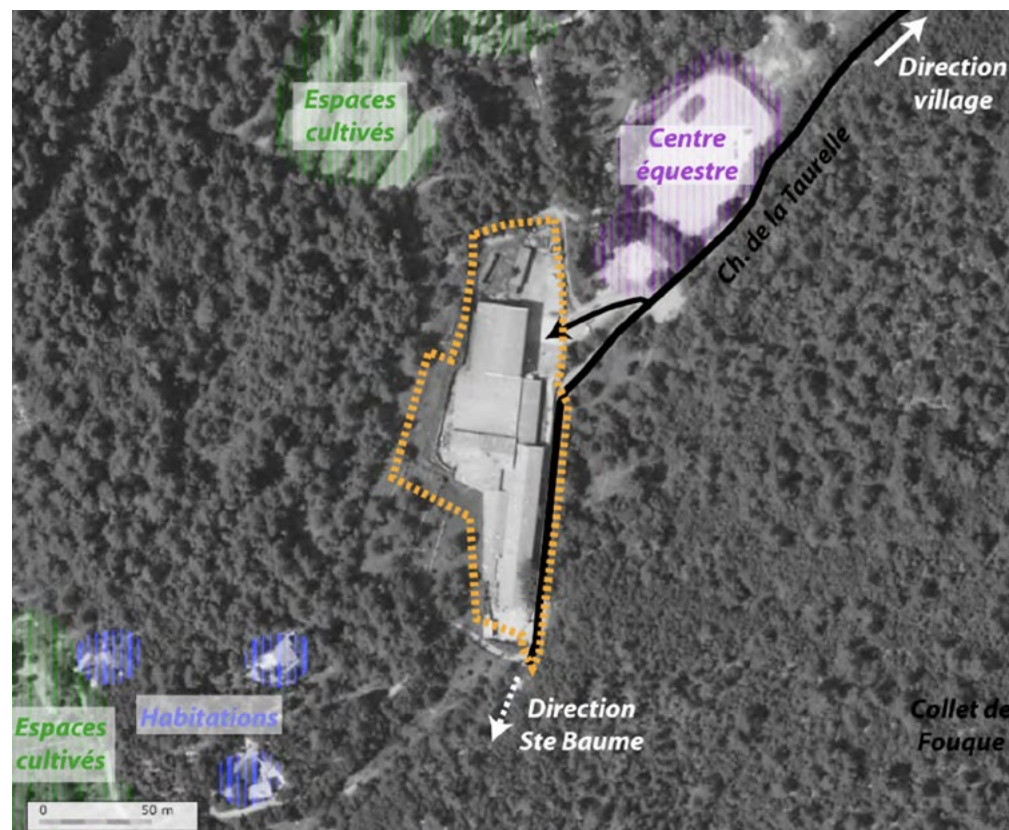
Implantée dans un environnement à dominante boisée, l'usine Sermax couvre un site de 7285 m². Les constructions, d'un seul tenant mais aux diversités des fonctions (usine stricto sensu + bureaux), recouvrent une emprise de 3134 m², le reste de l'emprise étant occupé par les espaces de stationnement et de stockage extérieur. Peu élevées et implantées en fond de vallon, ces constructions sont très peu perceptibles dans le paysage alentour et ne sont visibles qu'en perception immédiate, in situ.

Il est également à noter que cette activité industrielle ne génère pas de nuisances particulières (bruit, odeur, pollution...). Les seules «nuisances» recensées sont liées aux nécessaires circulations routières des salariés et des livraisons/expéditions mais restent extrêmement limitées.

Classée en zone agricole dans le PLU approuvé en 2011 malgré l'antériorité de l'implantation industrielle, l'emprise de l'usine a fait l'objet d'un zonage spécifique. Ni au travers d'une révision simplifiée du PLU, l'activité industrielle n'étant pas compatible avec le classement en zone agricole. Cette révision simplifiée fut approuvée en 2013.

Ce classement en zone Ni permettait de reconnaître l'activité industrielle existante mais son enveloppe foncière réduite à la seule emprise actuelle de l'usine ne permet pas des extensions et des réaménagements aujourd'hui rendus nécessaires par son fonctionnement.

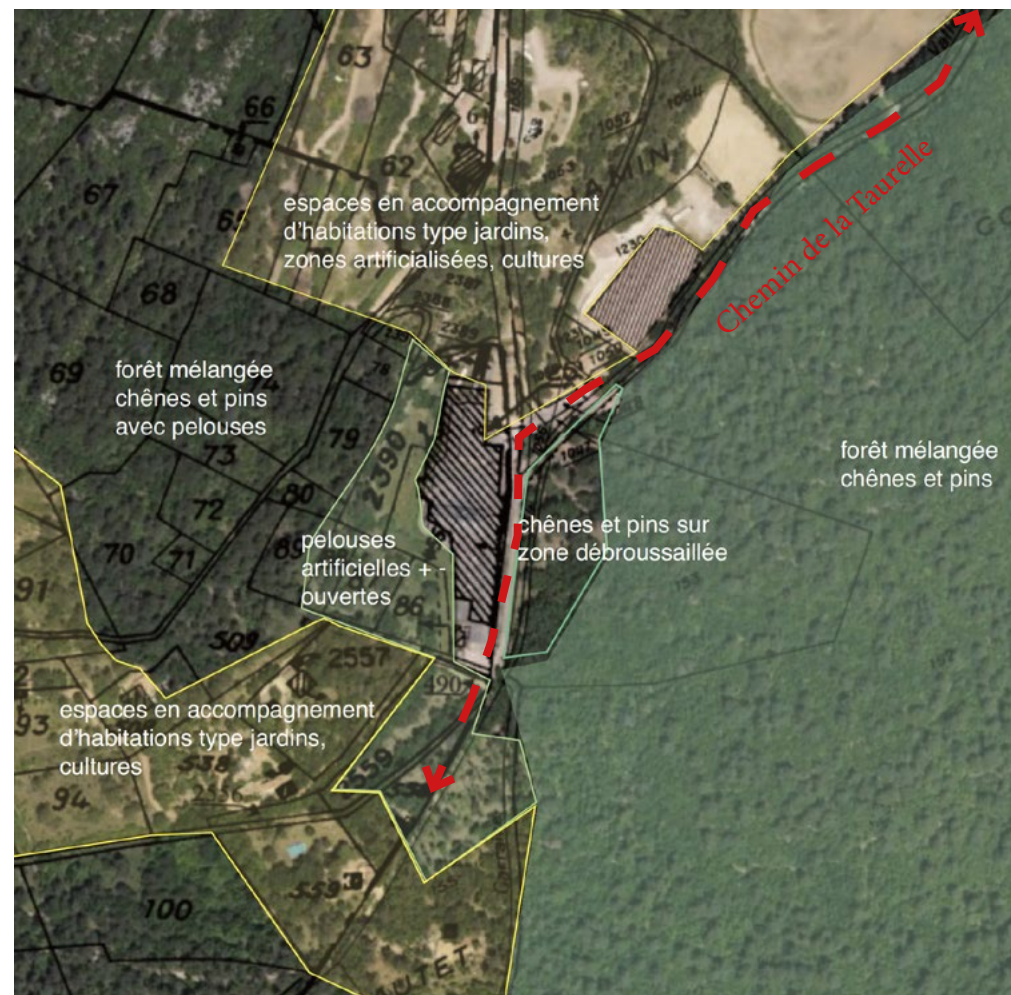
Dans le cadre de la concertation publique sur la révision du PLU, la société Sermax a fait part de ses projets d'extension et de réaménagement. Ces projets apparaissant en cohérence avec les orientations définies par la commune au travers de son PADD, ils ont été étudiés au travers de la présente OAP.



5. OAP «Chamin»

Les espaces à proximité immédiate de l'usine Sermax se composent :

- d'une forêt mixte (chênes et pins) avec pelouses sur la frange Ouest, suivie, au contact immédiat de l'usine de pelouses artificielles
- d'espaces partiellement urbanisés (urbanisation très diffuse avec seulement quelques constructions très isolées les unes des autres) ou occupés par le centre équestre au Nord et au Sud. On y recense principalement des espaces de jardins, quelques zones de cultures intercalaires et des espaces artificialisés.
- une belle forêt mêlant chênes et pins sur toute la frange Est. Cet espace correspond au piémont de la forêt domaniale de la Sainte Baume mais la partie située à proximité immédiate de l'usine s'inscrit en dehors du périmètre de la forêt domaniale.
- en bordure Est du chemin de la Taurelle, au droit de l'emprise de l'usine, un espace débroussaillé et couvert de pins et de chênes correspond à un espace de stationnement anarchique servant de point de départ à des randonnées ou des promenades vers la Sainte Baume ou les sources de l'Huveaune (photo ci-dessous). L'accès automobile à ce secteur est désormais interdit, le chemin de la Taurelle étant désormais interdit d'accès à partir de sa connexion avec la RD 80 (route du Plan d'Aups).



Les projets de la société Sermax doivent être mis en perspective avec un besoin de réhabilitation fonctionnelle et paysagère de cet espace dégradé par une surfréquentation touristique liée à une recherche de découverte d'espaces naturels et d'environnement spécifique (travertins de tufs des sources de la Sainte Baume).

5. OAP «Chamin»

La société Sermax a notamment fait part des besoins suivants :

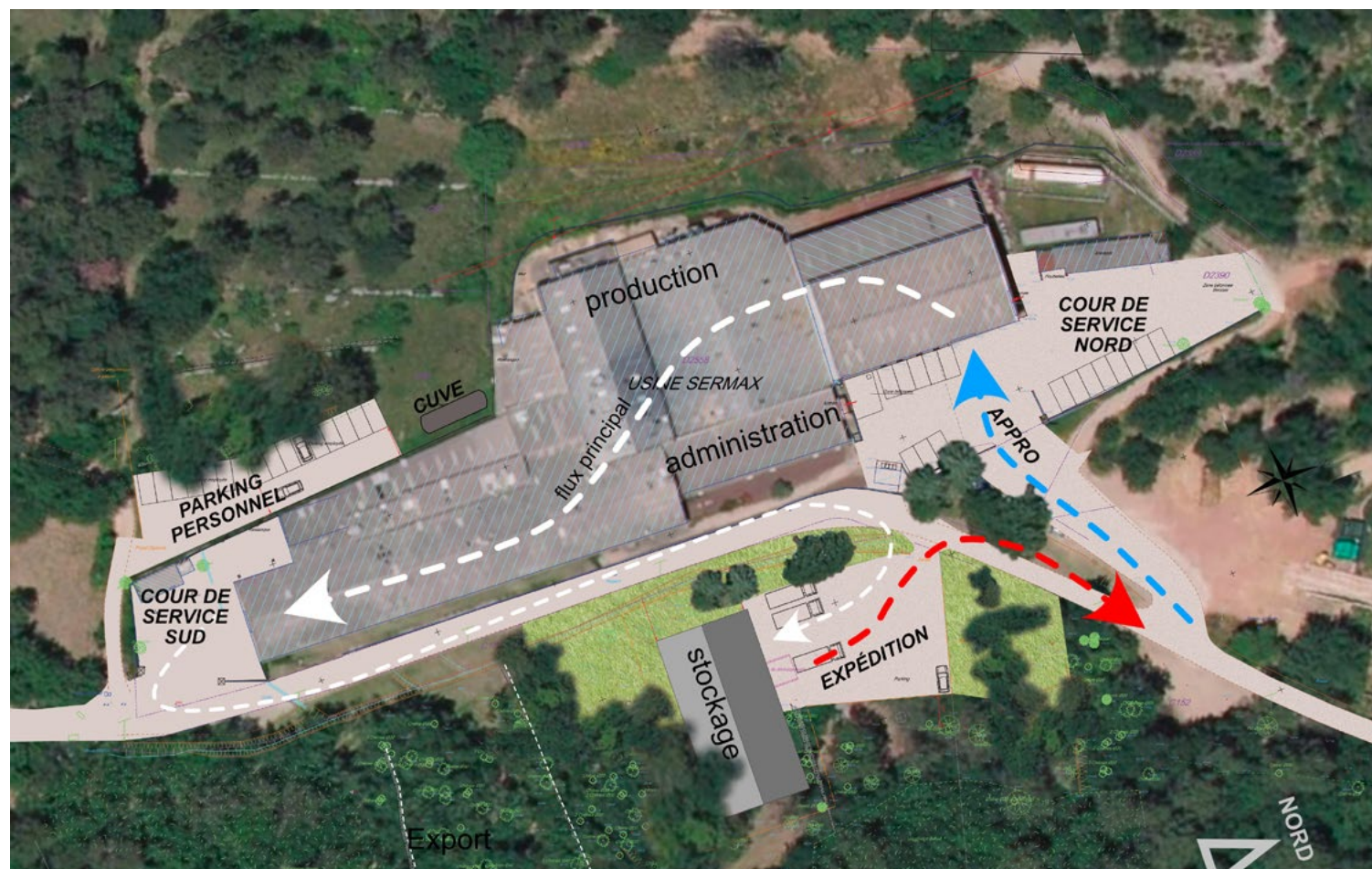
- besoin d'aménagement d'un véritable parc de stationnement destiné aux salariés de l'usine, la capacité actuelle de stationnement n'étant pas suffisante et obligeant à un stationnement anarchique en dehors de l'emprise de l'usine.
- besoin d'installation d'une citerne de gaz nécessaire au fonctionnement de l'usine et devant être pour d'évidentes questions de sécurité spatialement dissociée de l'activité industrielle
- besoin d'un nouveau bâtiment pour une fonction de stockage des produits finis avant leur expédition auprès de la clientèle de l'usine. Ce bâtiment doit être aisément accessible aux poids lourds et impose donc des contraintes d'implantation bien spécifiques.

Au regard de ces besoins et des caractéristiques du site, l'emprise du zonage Ni est étendue au travers de la présente révision du PLU. Cette extension de périmètre est accompagnée par le schéma d'aménagement de principe présenté ci-contre.

Ce schéma a valeur réglementaire et s'impose aux futurs projets dans un rapport de compatibilité.

Outre une réponse aux besoins de développement de l'activité économique existante, il prévoit une réhabilitation des espaces dégradés et l'installation d'un panneau pédagogique d'information sur la sensibilité environnementale du secteur.

Enfin, le secteur de Chamin étant traversé par le tracé du chemin de grande randonnée GR9A inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), la mise en oeuvre de l'OAP devra garantir la continuité de cet itinéraire ou à défaut proposer un tracé de substitution (article L.361-1 du Code de l'Environnement).



5. OAP «Chamin»

Le schéma d'OAP présenté ci-avant s'organise sur deux secteurs :

1. Le secteur Ouest

Le projet prévoit l'implantation d'un petit parking et de la cuve en continuité du bâti existant, sur la zone ouest de l'aire d'étude.

Les aménagements s'implantent sur le secteur de pelouses.

Les analyses ont montré que ce secteur faisait l'objet de tontes régulières et ne présentait qu'un intérêt faible en raison même de cette gestion de la strate herbacée.

Le secteur n'est pas visible depuis le site classé du Vieux Nans, sauf en limite de boisement, environ 150 m au-delà de la zone d'étude immédiate.

La réduction d'emprise et le positionnement du parking sur un secteur en limite de bâti permettent de minimiser les impacts du projet sur le milieu naturel.

Sur les impacts paysagers, la faible emprise, en continuité du bâti, permet de considérer que les impacts seront négligeables.

2. Le secteur Est

Le projet prévoit l'implantation sur ce secteur du bâtiment de stockage et d'expédition des produits finis.

Le secteur retenu pour le bâtiment et la cour de service est situé en bordure de route, sur la zone la plus dégradée du site.

C'est le secteur qui comporte le moins d'arbres et dont les sols sont très rudéralisés en raison du stationnement répété de véhicules et de l'usage du site en terrain de tout terrain.

La cour de service s'implante sur l'espace Nord, jusqu'à la première restanque très dégradée.

Le bâtiment s'implante au-dessus de cette première restanque, sur l'esplanade.

Ce choix d'implantation permet de préserver :

- Toute la partie de boisements potentiellement porteuse d'enjeux,
- De ne pas interférer avec les restanques en bon état,
- De supprimer un nombre d'arbres très réduits, dont aucun n'est de diamètre supérieur à 30 cm,

- De positionner le projet au droit des zones les plus artificialisées.

Le projet prévoit la suppression de 4 chênes de 20 cm de diamètre, de 2 chênes de 30 cm de diamètre, de quelques taillis conservés (3) et d'environ 6 chênes de 10 cm de diamètre.

Concernant les dérangements sur les chiroptères, il est prévu plusieurs mesures d'éclairage du bâtiment, qui ne sera éclairé que pendant les chargements (avec éclairages orientés vers le quai d'expédition).

Du point de vue paysager, le site sera légèrement visible depuis les limites du site classé du Vieux Nans et en vue très rapprochée, sur la route, au sortir du bâtiment équestre.

Afin de limiter les vues depuis la route, il est prévu un aménagement paysager constitué de bosquets pour masquer le bâtiment.

La réduction d'emprise et le positionnement permettent de considérer les impacts sur la faune commune nuls à très faibles. Des aménagements complémentaires sont prévus sur la thématique de l'éclairage et des plantations, pour améliorer l'intégration.

Les impacts résiduels sont considérés nuls à faibles pour les thématiques étudiées.

6. OAP «Hubac de Mourou»

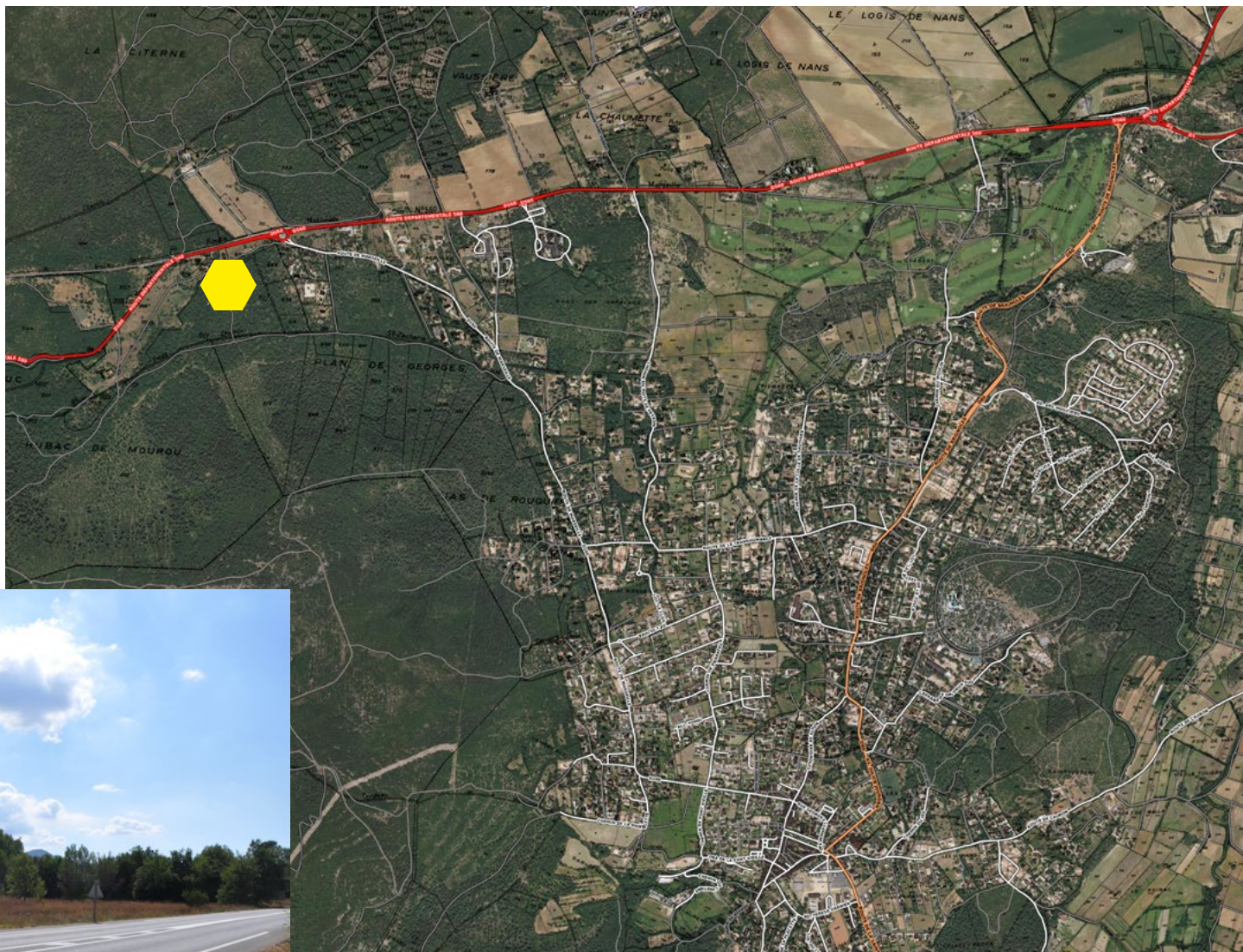
Le secteur Hubac de Mourou se situe en entrée d'agglomération, au droit de la jonction entre la RD 560 et la RD 280, à proximité immédiate du lieu-dit Sambuc qui marque l'articulation entre la commune de Nans les Pins et la commune de Saint Zacharie.

Il s'inscrit dans un environnement à dominante naturelle principalement composé :

- d'espaces boisés, notamment sur les espaces collinaires
- d'espaces agricoles en cultures ou en friches, marquant l'entrée sur la plaine agricole de Nans les Pins

Il se situe en bordure de la RD 560, axe routier stratégique et très emprunté.

Il est pour partie de maîtrise foncière communale.



Du fait de sa situation stratégique, ce secteur a été retenu par la commune afin :

- d'y aménager une seconde aire de covoiturage, en complément de l'aire déjà existante au lieu-dit les Quatre Chemins, aire fréquemment saturée
- d'y déplacer la caserne de pompiers, aujourd'hui située dans le centre villageois.

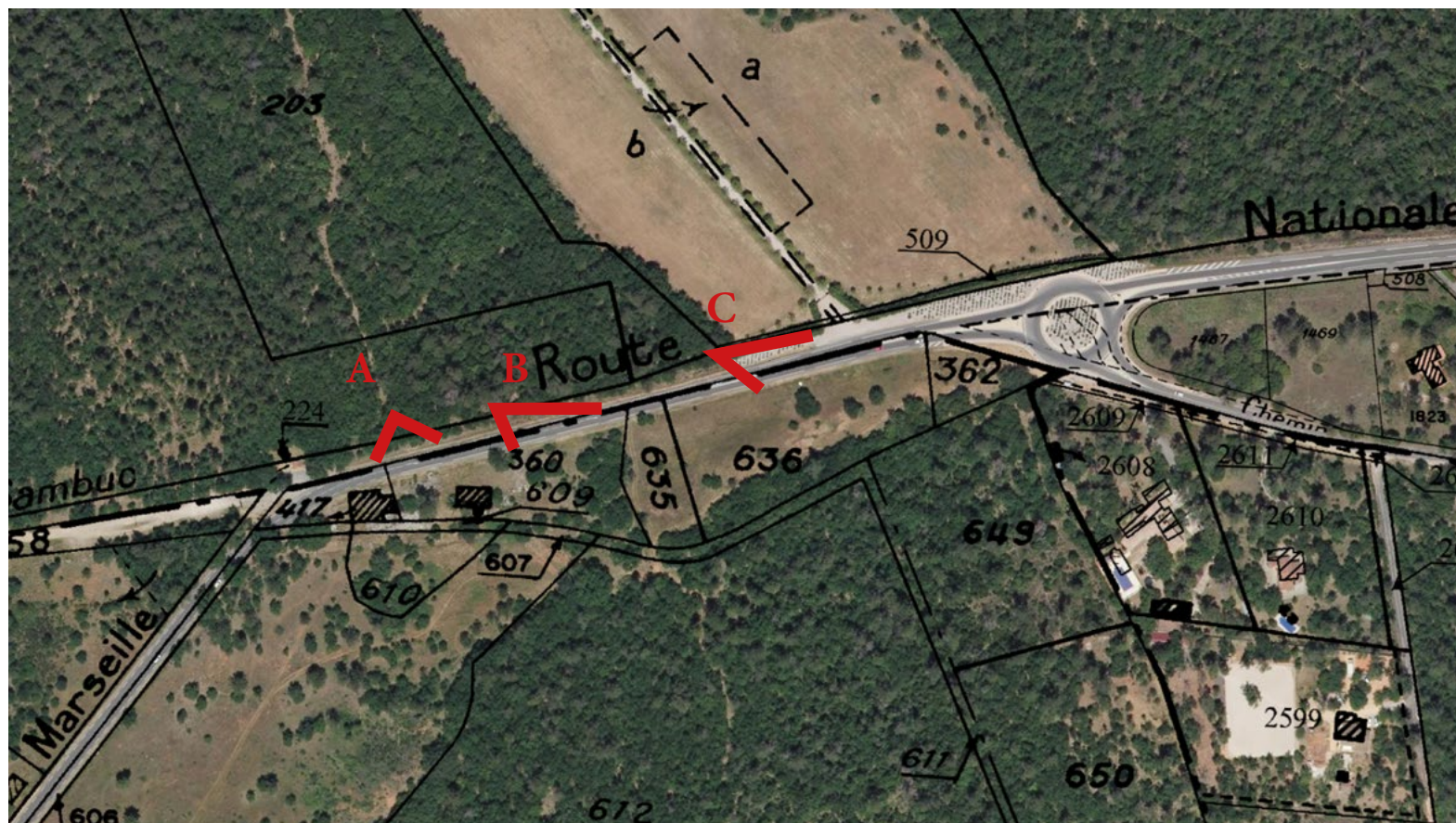
6. OAP «Hubac de Mourou»

Le secteur est très marqué par sa situation en bordure de la RD 560, aux caractéristiques spécifiques d'un axe routier à grande circulation (largeur plate-forme, traitement des accotements, dimensionnement de giratoire, etc...).

Sur sa partie Ouest, d'anciennes constructions aujourd'hui détruites disqualifient le site par le maintien sur place de gravats et déchets divers.

Il présente une topographie plane, aisément aménageable, avec la possibilité d'un piquage direct sur le giratoire RD 560/RD 280.

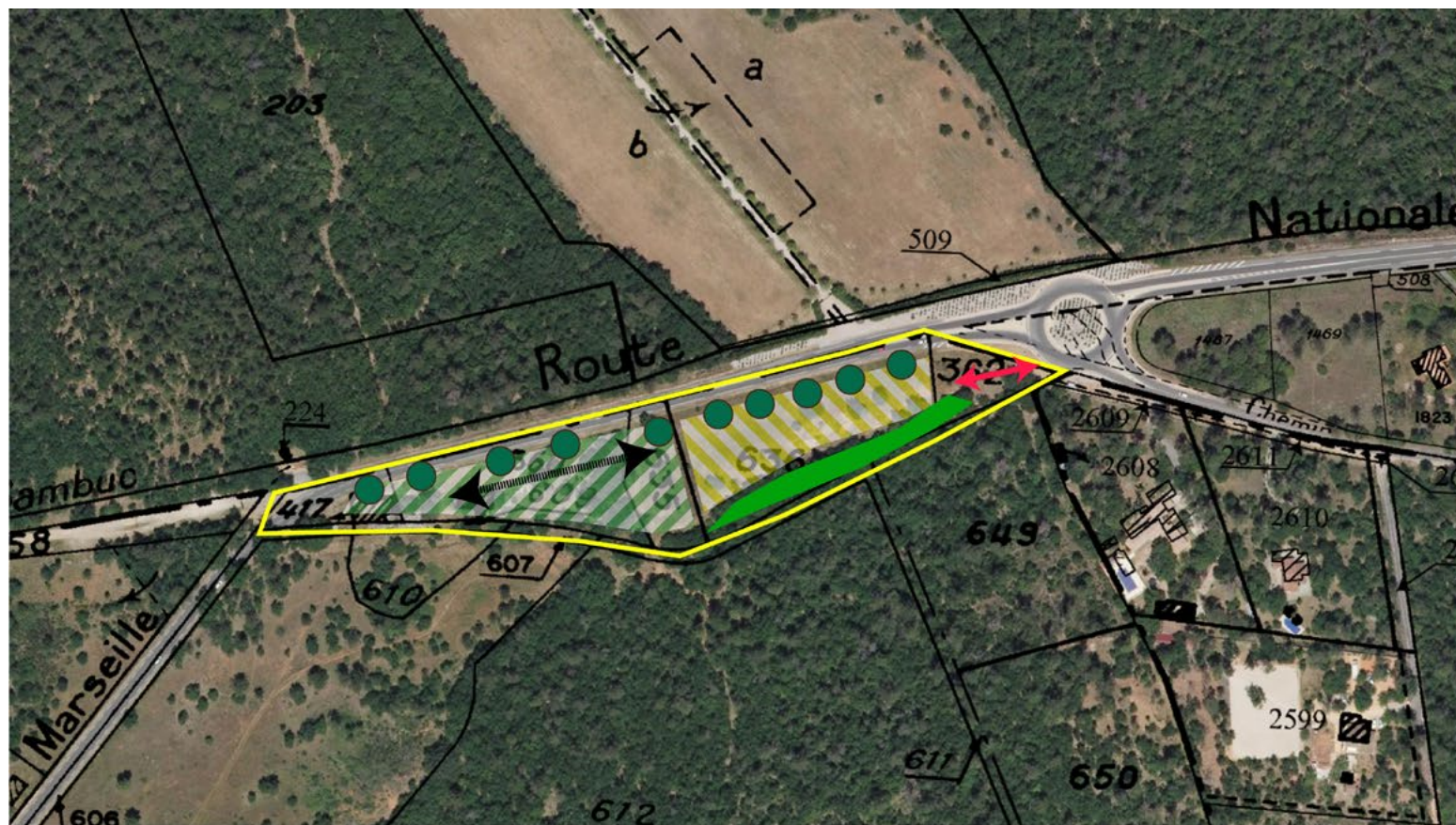
Il est en revanche contraint par le bruit, du fait de sa situation en bordure immédiate de la RD 560, et par une reconquête forestière progressive qui vient fermer les perceptions paysagères et accroître le risque incendie.









6. OAP «Hubac de Mourou»

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur ce secteur vise à répondre aux besoins programmatiques de la commune tout en assurant une requalification paysagère de ce secteur. A cet effet, le schéma présenté ci-dessous :

- précise le secteur dévolu à l'implantation de la nouvelle caserne de pompiers, en partie Ouest du périmètre. Afin d'assurer une bonne intégration paysagère des constructions, l'OAP impose un axe d'implantation des façades parallèle à la RD 560.
- précise le secteur dévolu à l'implantation de la nouvelle aire de covoiturage, en partie Est du périmètre.
- impose une desserte du secteur par un piquage sur le carrefour giratoire existant.
- propose un accompagnement paysager et environnemental avec la plantation d'arbres de haute tige en bordure de la RD 560, la poursuite des aménagements paysagers déjà réalisés aux abords du giratoire, et la préservation des boisements en frange Sud du périmètre.



Principes d'organisation urbaine et d'intégration paysagère :

-  Desserte du secteur par un piquage sur le carrefour giratoire existant
-  Secteur réservé à l'implantation d'une nouvelle caserne pompiers
-  Secteur réservé à l'implantation d'une nouvelle aire de covoiturage
-  Implantation des axes principaux des façades
-  Plantation d'arbres de haute tige en bordure de la RD 560 & poursuite des traitements paysagers
-  Préservation des boisements en frange Sud du périmètre